



IN EN UIT DE SOCIALE HUISVESTING

De dynamiek in kaart gebracht

Kristof Heylen



IN EN UIT DE SOCIALE HUISVESTING

De dynamiek in kaart gebracht

Dr. Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters

Leuven, juni 2016





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen K. (2016), *In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht*, Steunpunt Wonen, Leuven, 87 p.

Voor meer informatie over deze publicatie heylen.kristof@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2016/4718/014 - ISBN 9789055505876

© 2016 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	1
1. Profiel van sociale huurders volgens survey-gegevens	2
2. Kandidaatstelling en toewijzing	3
3. Methodologische toelichting	6
3.1 Databestanden	6
3.2 Statistische technieken	6
3.3 Achtergrondvariabelen	8
4. Resultaten kandidaat-huurders	11
4.1 Aantal kandidaten en toewijzingen	11
4.2 Profiel van kandidaat-huurders, toewijzingen en schrappingen	11
4.3 Wachtijd voor kandidaat-huurders	14
4.4 Kans op toewijzing/instroom in de sociale huisvesting	21
4.4.1 Hazard en survival functies	21
4.4.2 Cox regressiemodel voor kans op instroom bij kandidaat-huurders	28
5. Resultaten sociale huurders	31
5.1 Evolutie van aantal sociale huurders, in- en uitstroom	31
5.2 Profiel van sociale huurders, instromers en uitstromers	33
5.2.1 Inkomen	33
5.2.2 Inkomen en regio	36
5.2.3 Leeftijd	38
5.2.4 Gezinstype	41
5.2.5 Gezinsgrootte	43
5.2.6 Ruimtelijke indeling	46
5.2.7 Nationaliteit	49
5.2.8 Handicap	51
5.2.9 Bejaardenwoningen en woningen voorbehouden voor rolstoelgebruikers	51
5.2.10 Sociale huurders die niet (meer) in aanmerking komt voor instroom	52
5.3 Verblijfsduur in de sociale huisvesting	53
5.4 Kans op uitstroom uit de sociale huisvesting	56
5.4.1 Algemene hazard functie	56
5.4.2 Survival en hazard functies voor achtergrondkenmerken	57
5.4.3 Cox regressiemodel voor kans op uitstroom	62
6. Samenvatting en conclusie	66
Profiel van sociale huurders, in- en uitstromers	66
Wachtijd en instroomkans voor kandidaat-huurders	68
Verblijfsduur en uitstroomkans	69
Bibliografie	77

Inleiding

Met voorliggende studie willen we in de eerste plaats inzicht verwerven in de dynamiek die er bestaat bij het profiel van de bewoners in de sociale huisvesting in Vlaanderen. We onderzoeken voor de periode 2006-2013 wat het profiel is van de gezinnen die in- en uitstromen en vergelijken dat met het profiel van de zittende huurders. Op deze manier kunnen we achterhalen of de (vroegere) residualisering van de sociale huisvesting zich heeft verdergezet, en of het profiel van de bewoners op bepaalde andere vlakken is veranderd. Met behulp van technieken van duuranalyse, waaronder multivariate regressie, gaan we vervolgens na wat de determinanten zijn van de in- en de uitstroom in de Vlaamse sociale huisvesting. We hebben hierbij aandacht voor zowel gezins- als woningkenmerken.

Dit rapport bouwt verder op een literatuurstudie over de in- en uitstroom van sociale huurders (Pannecoucke & De Decker, te verschijnen). In deze studie werden onder meer de concepten residualisering en polarisering in het kader van sociale huisvesting gedefinieerd en in een internationale context geplaatst. Residualisering van de sociale huursector verwijst naar de achteruitgang op vlak van de sociaal-economische samenstelling van de huurderspopulatie. Het betreft een breder fenomeen dan louter een inkomensevolutie (Malpass, 1990). Het begrip polarisering verwijst naar een groeiende inkomenskloof tussen de verschillende woningmarktsegmenten, waar ook een ruimtelijke segregatie mee gepaard gaat (De Decker & Laureys, 2006). Voor een uitgebreide bespreking van de begrippen verwijzen we naar de literatuurstudie. In deze studie zal het fenomeen polarisering niet aan bod komen, omdat daarvoor een analyse nodig is van de hele woningmarkt.

Het profiel van de sociale huurders en de evolutie hiervan is voor Vlaanderen al eerder in kaart gebracht op basis van survey-gegevens (bv. Sociaal-economisch panel, Woonsurvey 2005). De bevindingen hiervan worden aangehaald in het eerste hoofdstuk. In deze studie zullen administratieve data worden gebruikt, die veel meer mogelijkheden biedt op vlak van analysetechnieken m.b.t. de dynamiek van het sociale huurdersprofiel. Ook de nauwkeurigheid van de resultaten is een pak hoger wanneer populatie- i.p.v. steekproefgegevens worden gebruikt.

De instroom in de sociale huisvesting wordt uiteraard bepaald door de regels op vlak van kandidaatstelling en toewijzing. Deze regelgeving voor de Vlaamse sociale huursector wordt kort toegelicht in het tweede hoofdstuk. In het derde hoofdstuk volgt een methodologische toelichting, met uitleg over de gebruikte databestanden en de statistische technieken die gehanteerd zijn.

In hoofdstuk 4 staan we stil bij de resultaten op basis van het databestand van de kandidaat-huurders van 2013. De focus ligt hierbij op het profiel van de instroom, de wachttijden voor een sociale woning en de instroomkans voor verschillende groepen. Er wordt onderzocht welke factoren een impact hebben op de instroomkans in de sociale huur.

In het vijfde hoofdstuk komen de resultaten aan bod die gebaseerd zijn op de databestanden van de zittende sociale huurders. Hier wordt zowel het profiel van de instromers, als van de zittende huurders en de uitstromers geanalyseerd. Vervolgens wordt een analyse gemaakt van de verblijfsduur en de uitstroomkans naar relevante gezins- en woningkenmerken. Hierbij gaan we op zoek naar determinerende factoren van de uitstroom.

1. Profiel van sociale huurders volgens survey-gegevens

Eerdere cijfers op basis van survey-data voor Vlaanderen toonden aan dat er een residualisering plaatsvond in de Vlaamse sociale huisvesting in de periode 1976-2005 en vooral sinds 1992 (Van Dam & Geurts, 2000; Pannecoucke *et al.*, 2001). Volgens de Woonsurvey 2005 behoorde in dat jaar de helft van de sociale huurders tot het laagste inkomensquintiel, terwijl dit in 1999 nog maar 42% was. Tussen 1999 en 2005 bleek ook het aandeel ouderen toegenomen, wat kenmerken zijn van residualisering in ruimere betekenis. In 2005 was 15% van de referentiepersonen in de sociale huur werkloos en 9% ziek/arbeidsongeschikt, wat aanzienlijk meer is dan in de andere deelmarkten (Winters *et al.*, 2007).

De vraag stelt zich of deze trend van residualisering zich sinds 2005 heeft doorgezet of niet. De cijfers van het Grote Woononderzoek (GWO) wijzen alvast uit dat het inkomensprofiel van de sociale huurders sterker is geworden tussen 2005 en 2013. Het aandeel behorend tot het laagste inkomensquintiel¹ is afgenomen van 50 naar 44% en het aandeel in het tweede quintiel toegenomen van 28 naar 38%. Het aandeel werklozen is licht afgenomen (van 15 naar 12%), terwijl het aandeel met een ziek of arbeidsongeschikte referentiepersoon is gestegen (van 9 naar 14%). Verder wijst het GWO op een status quo van het leeftijdsprofiel tussen 2005 en 2013 en een toename van het aandeel alleenstaanden, van 39 naar 44%. Het beeld is dus gemengd, maar we kunnen niet stellen dat de residualisering zich sterk heeft doorgezet.

Omwille van databeperkingen kan er voor Vlaanderen geen dynamische analyse gemaakt worden van het sociale huurdersprofiel op basis van surveygegevens. Hiervoor dienen we ons te wenden tot administratieve data. De databestanden van VMSW bieden informatie over het inkomen, de leeftijd en het aantal gezinsleden van de (kandidaat) huurders, maar niet over de activiteitsstatus of het opleidingsniveau. Het voordeel van survey-gegevens is dan ook dat meer gerichte gegevens kunnen verzameld worden, terwijl administratieve bestanden doorgaans alleen de informatie bevatten die nodig is voor administratieve doeleinden (bv. toewijzing, bepaling huurprijs).

¹ De inkomensquintielen in de betreffende survey-onderzoeken zijn berekend op basis van het equivalent besteedbaar inkomen, terwijl de inkomensdecilen in voorliggende studie zijn berekend op basis van het equivalent netto belastbaar inkomen. In beide gevallen is wel de OESO-equivalentieschaal gehanteerd. De verschillende definiëring zal alleszins tot verschillende uitkomsten leiden, aangezien bepaalde inkomsten (bv. gezinsbijslag, alimentatie) niet worden meegeteld in het netto belastbaar inkomen, maar wel in het besteedbaar inkomen.

2. Kandidaatstelling en toewijzing

Om zich kandidaat te kunnen stellen voor een sociale huurwoning bij een SHM dient men aan bepaalde voorwaarden te voldoen. In de eerste plaats is er een inkomensvoorwaarde. Het netto belastbaar inkomen en/of het vervangingsinkomen van de aanvrager en zijn/haar meerderjarige gezinsleden mag een bepaalde grens niet overschrijden. Het inkomen van drie jaar geleden wordt hierbij in rekening gebracht en verhoogd (geïndexeerd) naar het jaar van de inschrijving. Dit inkomen mocht in 2013 (laatste analysejaar van de studie) niet hoger zijn dan 20 233 euro voor een alleenstaande, 25 254 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap, en 30 350 voor de andere gevallen (eenoudergezinnen en koppels), verhoogd met 1 696 euro per persoon ten laste. Deze grenzen worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. In 2014 werden de grenzen met 15% verhoogd, om meer kansen te geven aan gezinnen met (lage) inkomens uit arbeid. Verder mag de aanvrager geen woning of bouwgrond in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben. Ook moet men minstens 18 jaar zijn, tenzij men valt onder een uitzonderingsregel. Tot slot dient een aanvrager te bewijzen dat hij/zij Nederlands spreekt of bereid is Nederlands te leren (VMSW, 2015a).

Indien de aanvrager aan de voorwaarden voldoet, kan hij/zij zich inschrijven op de wachtlijst. Dit kan men doen bij meerdere SHM's. De kandidaat-huurder kan hierbij voorkeuren aangeven, op vlak van ligging, woningtype, maximale huurprijs en maximale vaste huurlasten. Des te specifiek de woningkeuze wordt, des te langer de wachtperiode gemiddeld zal uitvallen. De populariteit van bepaalde wijken/wooncomplexen zal op dit vlak ook een rol spelen. Ook verschilt de mogelijkheid tot het specificeren van voorkeuren tussen SHM's. Bij sommige SHM's kan men enkel een voorkeur aanduiden voor bepaalde delen van het werkingsgebied, terwijl men bij andere SHM's een voorkeur kan laten optekenen tot op niveau van straten of wijken/wooncomplexen. Een kandidaat-huurder kan één aanbieding weigeren vooraleer hij geschrapt wordt van de wachtlijst. Dit kan ertoe leiden dat sommigen een woningaanbieding weigeren in de hoop dat de volgende aanbieding meer bij hun woonvoorkeur aansluit.

Bij de toewijzing van een sociale huurwoning wordt het principe van chronologie van inschrijving vooropgesteld. Dit houdt in dat de persoon die het langst op de wachtlijst staat, eerst kan toetreden tot een sociale woning, als er een passende woning (voor zijn gezin) vrijkomt. Voor dit laatste geldt het principe van rationele bezetting, wat wordt gedefinieerd als een passende bezetting van een woning, rekening houdend met het gezinstype en de fysieke toestand van de gezinsleden. Elke SHM is vrij om het begrip rationele bezetting concreet in te vullen. Deze invulling wordt opgenomen in het intern huurreglement. Het is de verantwoordelijkheid van de SHM om via de rationele bezetting het patrimonium zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten. Een toewijzing in de sociale huisvesting kan ook voorst betrekking hebben op een zittende sociale huurder die verhuist. Deze verhuisbewegingen worden aangeduid met de term 'interne mutatie' (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2015b).

Er bestaan een aantal voorrangsregels bij de toewijzing van sociale huurwoningen die ertoe leiden dat de chronologie niet meer helemaal geldt. Er zijn absolute (verplichte) en optionele voorrangsregels. Verplichte voorrang geldt in de volgende gevallen:

- de sociale woning van een zittende huurder wordt gerenoveerd en dient hiervoor te verhuizen (interne mutatie);
- de kandidaat-huurders of één van zijn gezinsleden heeft een fysieke handicap of beperking, en de toe te wijzen woning is specifiek aan deze handicap of beperking aangepast;
- de kandidaat-huurder is ingeschreven voor een sociale assistentiewoning, en deze komt vrij. Voor een sociale assistentiewoning dient de kandidaat-huurder bij inschrijving minstens 65 jaar oud te zijn. Ook mag de inschrijver of één van de gezinsleden geen woning in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben gehad in een periode van 10 jaar voor de referentiedatum. In deze assistentiewoningen zijn de nodige aanpassingen gedaan opdat ouderen zelfstandig kunnen wonen. De mogelijkheid wordt geboden om op ouderenzorg beroep te doen;
- een zittende huurder van een sociale woning wordt geconfronteerd met 'overbewoning', wat inhoudt dat de woonsituatie niet voldoet aan de maximale bezettingsnorm volgens de Vlaamse Wooncode (interne mutatie);
- een sociale huurder betreft een woning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, zonder dat er nog een invalide persoon in het gezin is. De betreffende huurder kan dan met voorrang verhuizen naar een andere sociale woning (interne mutatie);
- een zittende sociale huurder bewoont een woning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting doordat de gezinssamenstelling veranderd is, en hij/zij vraagt een grotere of kleinere woning aan bij hun SHM (interne mutatie);
- personen die in een woning wonen, die officieel ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. Hierbij dient het conformiteitsonderzoek wel te wijzen op een minimum aantal gebreken van een bepaald type en minimaal 60 strafpunten;
- kandidaat-huurders die hun huidige woning nog betrekken, op de datum dat die onteigend wordt;
- ontvoogde minderjarige kandidaat-huurders (Vlaamse Regering, 2007).

De SHM kan overgaan tot een versnelde toewijzing voor bepaalde categorieën van kandidaten, op vraag van een welzijns- of gezondheidsvoorziening:

- een dakloze die door een OCMW wordt voorgedragen;
- een persoon die begeleid zelfstandig wil wonen via een erkende dienst van Begeleid Zelfstandig Wonen, in het kader van Bijzondere Jeugdbijstand;
- een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wil wonen en door een erkende organisatie wordt voorgedragen (een initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensieve behandelteam);
- een dakloze of een jongere (onder 21 jaar) die zelfstandig gaat wonen en die niet begeleid kan worden door een dienst voor begeleid zelfstandig wonen, die door het CAW (Centrum voor Algemeen Welzijnswerk) wordt voorgedragen.

De SHM kan als voorwaarde voor versnelde toewijzing voorop stellen dat er een begeleidingsovereenkomst wordt afgesloten tussen de kandidaat-huurder en de aanvragende (of een andere) welzijns- of gezondheidsorganisatie. De aanvrager kan hiervoor samenwerken met andere organisaties als de gewenste begeleiding niet zelf (volledig) kan geboden worden. Een SHM kan een verzoek tot versnelde toewijzing weigeren in geval de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst niet wil ondertekenen of als er geen opgemaakt wordt. Ook kan een versnelde toewijzing geweigerd worden door de SHM als in het jaar van de aanvraag reeds 5% van de toewijzingen zijn gebeurd volgens deze mogelijkheid.

Daarnaast kan een SHM voorrang verlenen volgens het principe van 'lokale binding'. Dit is een optionele voorrangsregel, die in het interne toewijzingsreglement van een SHM dient opgenomen te worden. Deze voorrang kan verleend worden voor kandidaten die de voorbije zes jaar minstens drie jaar in de gemeente gewoond hebben van de beschikbare woning. Of de voorrang kan toegekend worden aan kandidaten die de voorbije zes jaar in een gemeente uit het werkgebied van de SHM gewoond hebben, waar de vrijgekomen woning gelegen is. Als de gemeente de lokale binding

Tot slot kan er ook een afwijkend/specifiek 'lokaal toewijzingsreglement' worden opgesteld op gemeenteniveau. Dit kan men doen omwille van 3 mogelijke redenen:

- als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, en men oordeelt dat een meer verregaande invulling nodig is dan bij de optionele voorrangsregel voor lokale binding (zie hierboven);
- indien de gemeente de woonbehoefte van specifieke doelgroepen in rekening wil brengen;
- als een gemeente rekening wil houden met de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of woningcomplexen.

In deze gevallen kunnen specifieke toewijzingsregels worden opgesteld die afwijken van de algemene regels. De gemeente dient hierbij de sociale verhuurders en de relevante lokale woon- en welzijnsactoren te betrekken. In het toewijzingsreglement dienen objectieve gegevens te worden opgenomen om de noodzaak ervan te verduidelijken. Deze worden verduidelijkt in een doelgroepen- of leefbaarheidsplan. Het reglement dient ook te worden goedgekeurd door de minister (Vlaamse Regering, 2007; VMSW, 2015b).

De voorrang van de lokale binding is steeds van toepassing na de andere verplichte voorrangsregels, en ook na andere eventueel voorrangsregels die de gemeente heeft opgesteld met oog op doelgroepen of de leefbaarheid. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang voor lokale binding (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2015b).

3. Methodologische toelichting

3.1 Databestanden

In het eerste deel van de studie wordt het VMSW-databestand gebruikt van de kandidaat-huurders van 2013. Dit bestand bevat informatie voor alle kandidaat-huurders op 31 december 2013, alle kandidaten die zijn ingestroomd in de periode 2012-2013 en alle kandidaat-huurders die geschrapt zijn in de periode 2012-2013. Sinds 2012 wordt door de VMSW een 'centraal register van potentieel recht-hebbenden' bijgehouden in het kader van de huurpremie en huursubsidie. Hierin worden alle beschikbare gegevens van de ingestroomde huurders uit het verleden bijgehouden. Vóór 2012 was dit niet verplicht. Bepaalde SHM's hebben gegevens bijgehouden van de voorheen ingestroomde en geschrapte kandidaten, maar andere niet. Daarom zal de analyse van de toewijzingen (instromers) en schrappingen, op basis van de data van kandidaat-huurders, zich toespitsen op de periode 2012-2013. De SHM's dienen de VMSW van de nodige informatie te voorzien i.v.m. hun kandidaat-huurders. Dit gebeurt via gestandaardiseerde software.

De analyse van de zittende huurders (2006-2013) en de in- en uitstroom voor de periode 2008-2013 gebeurt op basis van administratieve bestanden van de VMSW. Voor de gegevensuitwisseling tussen SHM's en de VMSW is er een uitgebreid gegevensformaat opgemaakt. De SHM's dienen een resem gegevens bij te houden en door te geven over hun woningen, zoals het adres, het woningtype, het kadastraal inkomen, de geografische ligging en het aantal slaapkamers. Daarnaast worden er gegevens bijgehouden over de bezetting (bv. begin- en einddatum bezetting, leegstand) en over de verhuringen. Onder deze laatste vallen de gegevens die nodig zijn voor de huurprijsberekening (bv. basishuurprijs, totaalinkomen, aantal gezinsleden, aantal personen ten laste, reële huur). Verder worden er voor elk gezinslid enkele huurdersgegevens bijgehouden, zoals de naam, het INSZ-nummer, de leeftijd en de nationaliteit. Er worden dus heel wat woning- en gezinskenmerken systematisch bijgehouden die relevant zijn in kader van de in- en uitstroom, zoals inkomen, gezinsgrootte en leeftijd.

De nodige gegevens voor de analyses werden aangevraagd bij de VMSW na goedkeuring van de Vlaamse Toezichtcommissie. Deze kijkt toe of de gegevensaanvraag en -levering conform de privacy-wetgeving verloopt. Adresgegevens (met uitzondering van de gemeente) en huurdersnamen werden niet aangevraagd. Het INSZ-nummer werd enkel in gecodeerde vorm aangeleverd om een koppeling te kunnen maken tussen het bestand van de kandidaat-huurders en van de zittende huurders. Op deze manier konden bijvoorbeeld wachttijden tot toewijzing geanalyseerd worden voor de kenmerken van de toegewezen woning.

3.2 Statistische technieken

In deze paragraaf staan we stil bij de technieken die we hanteren om de in- en uitstroom van de sociale huisvesting in kaart te brengen en de determinanten te analyseren.

Een eerste instroomanalyse gebeurt op basis van het bestand van de *kandidaat-huurders*. We berekenen het profiel van de kandidaten op 31 december 2013 (lopende dossiers) en de instromers in 2012-2013 (toewijzingen), op basis van de relevante gezinskenmerken en kenmerken van de toegekende woning. Door deze profielen te vergelijken met de verdelingen van de ganse populatie krijgen we een zicht op de factoren die ertoe leiden dat mensen zich kandidaat stellen. Vervolgens berekenen we de wachttijden (tot toewijzing) voor de verschillende categorieën. De wachttijd kan immers afwijken van de chronologie van inschrijving door de verschillende voorrangsregels. Hierdoor kunnen verschillen tussen groepen ontstaan.

Om een vollediger inzicht te krijgen in de factoren die bijdragen tot de instroomkans (en ook uitstroomkans, zie verder), maken we gebruik van enkele technieken die vallen onder de noemer 'survival analysis' of 'event history analysis'. De Nederlandse, minder gangbare, term voor deze technieken, is duuranalyse.

Een eerste techniek is de 'hazard functie', waarbij over een bepaalde periode de kans op een bepaalde gebeurtenis (bv. instroom in sociale huur) wordt weergegeven voor verschillende intervallen. Deze kans wordt - per interval - berekend voor degenen die bij aanvang van het interval nog niet zijn geconfronteerd met die gebeurtenis. Zo kan bijvoorbeeld de kans op instroom in de sociale huur worden berekend voor een wachttijd tussen 100 en 200 dagen, voor de kandidaten die na 100 dagen nog niet zijn ingestroomd. De hazard functie kan worden vergeleken tussen groepen (naar leeftijd, inkomen etc.). Aanvullend gebruiken we de 'survival functie' die weergeeft - over een bepaalde periode - wat de kans is om nog niet te zijn geconfronteerd met de gebeurtenis in kwestie (bv. in- of uitstroom bij sociale huur). Survival functies vormen dus dalende curves en kunnen net zoals hazard functies worden weergegeven voor verschillende categorieën van één variabele (bv. inkomens- of leeftijdsgroepen) (Allison, 1984; Jenkins, 2004).

Naast deze bivariate analysetechnieken maken we ook gebruik van een multivariaat model dat behoort tot de tak van 'survival analyse', namelijk het Cox regressiemodel (of 'proportional hazard model'). Hierbij worden 'hazard ratio's' of relatieve kansen op een bepaalde gebeurtenis (de dichotome afhankelijke variabele) geschat voor de categorieën van elke onafhankelijke variabele. De geschatte effecten gelden dan voor een gelijk niveau van de andere onafhankelijke variabelen. Zo kan het effect van inkomen worden onderzocht voor een gelijke leeftijdsgroep en eenzelfde gebiedstype, wat kenmerken zijn die vermoedelijk in interactie treden met het inkomenseffect. Aangezien meerdere variabelen met elkaar interageren m.b.t. de in- of uitstroomkans, zal het Cox regressiemodel ons bijkomende, meer verfijnde informatie opleveren. Om de hazard ratio's te generaliseren van een steekproef naar de populatie wordt gebruik gemaakt van de Wald-teststatistiek. Aangezien we in deze studie met (quasi) volledige populatiedata werken, zijn de resultaten van deze teststatistiek echter van minder belang. Ze worden wel aangehaald bij het regressiemodel van de uitstroomkans omdat er daar maar 66% van de populatiegegevens beschikbaar was. Een ander kenmerk van een Cox regressiemodel is dat de relatieve kansen (hazard ratio's) constant worden verondersteld over de tijdsperiode. Zo zal in het regressiemodel van de instroom de kansenverhouding op instroom tussen bv. twee leeftijdsgroepen als een constante worden geschat over de tijd, en even groot zijn na zes maanden als na twee jaar op de wachtlijst. Het model maakt gebruik van de 'partial likelihood' methode om de parameterschatting te produceren. (Allison, 1984; Jenkins, 2004).

Het voordeel van de survival analysetechnieken is dat ze ook informatie meenemen voor observaties waar de gebeurtenis die wordt onderzocht (bv. in- of uitstroom sociale huur) nog niet heeft plaatsgevonden. Meer concreet, zullen in onze analyses ook sociale huurders worden opgenomen waarvoor, op het moment van de meting, de in- of uitstroom nog niet heeft plaatsgevonden. Men spreekt in dit geval van 'right censored data'. Zo zullen bij het regressiemodel van de instroomkans - naast de kandidaten die zijn ingestroomd in 2012/2013 - ook de kandidaten op 31 december 2013 worden meegenomen in de analyse. De informatie van de kandidaten die nog op de wachtlijst staan, gaat dus niet verloren bij het instroom-regressiemodel. Hetzelfde geldt voor de zittende huurders bij het uitstroom-model.

Ook op basis van de databestanden van de *zittende huurders* (2006-2013) maken we een analyse van de instroom, met behulp van frequentieverdelingen van relevante achtergrondkenmerken. De instromers kunnen we identificeren op basis van de begindatum van de verhuring. Vervolgens brengen we met deze data ook de uitstromers in kaart naar gezins- en woningkenmerken. De vergelijking van het profiel van de uitstroom met het totaalprofiel (van de zittende huurders) geeft ons een inzicht in de factoren die een rol spelen bij het verlaten van de sociale huisvesting. Vervolgens berekenen we de gemiddelde verblijfsduur in de sociale huisvesting voor de achtergrondkenmerken, en verfijnen we dit beeld door de survival functies voor deze kenmerken te analyseren. Tot slot stellen we ook voor de uitstroomkans een Cox regressiemodel op, om de determinanten van de uitstroom te kunnen vaststellen voor een gelijk niveau van de andere achtergrondkenmerken.

3.3 Achtergrondvariabelen

Bij de analyses naar achtergrondkenmerken komen zowel gezins- als woningkenmerken aan bod. De individuele 'gezins'kenmerken (leeftijd, nationaliteit, handicap) hebben hierbij steeds betrekking op de referentiepersoon van het gezin. Bij de data van kandidaat-huurders is dat degene die de inschrijving op zijn/haar naam heeft volbracht. Deze persoon wordt na instroom ook de referentiepersoon van het gezin.

Voor zowel de kandidaat-huurders (hoofdstuk 4) als de zittende sociale huurders (hoofdstuk 5) worden inkomensanalyses uitgevoerd. Het inkomen van de (kandidaat) huurders in deze analyses is het referentie-inkomen dat wordt gebruikt bij de toewijzing en de huurprijsbepaling. Dit is het inkomen dat men gedurende één jaar heeft genoten in het derde jaar voorafgaand aan de toepassing ervan. Indien geen van de gezinsleden in dat jaar een inkomen genoot, wordt het inkomen van het eerst daaropvolgende jaar gehanteerd waarin minstens één gezinslid een inkomen had. Als er ook in deze jaren geen inkomen is, wordt bij de huurprijsberekening het leefloon gehanteerd als referentie-inkomen. Het inkomen wordt steeds geïndexeerd naar het jaar van de toepassing ervan (met de gezondheidsindex).

In principe is het referentie-inkomen gelijk aan het netto belastbaar inkomen. Dit is de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen en het afzonderlijk belastbaar inkomen. Als dit bedrag lager ligt dan het (voor het gezin) toepasbare leefloon, wordt het leefloonbedrag gebruikt als referentie-inkomen. De bepaling van het referentie-inkomen houdt in dat de belastbare vervangingsinkomens worden meegeteld (bv. pensioen, werkloosheidsuitkeringen). Verder worden de inkomens in aanmerking genomen van alle meerderjarige inwonende gezinsleden, met uitzondering van de ongehuwde

kinderen die jonger zijn dan 25 jaar. Het wordt ook niet aangerekend voor de inwonende familieleden van de eerste en de tweede graad die ernstig gehandicapt of ten minste 65 jaar zijn.

In bepaalde gevallen kan de verhuurder het 'actueel besteedbaar inkomen' in aanmerking nemen voor de aftoetsing aan de inkomensgrenzen. Dit kan alleen als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling. De verhuurder is echter niet verplicht het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. Het actueel besteedbaar inkomen is gelijk aan het gemiddelde van het effectief beschikbare inkomen van de kandidaat-huurder tijdens minstens 3 van 6 maanden vóór de referentiedatum. Er wordt geen rekening gehouden met het inkomen van ongehuwde kinderen jonger dan 25 jaar oud en van de familieleden van de eerste en tweede graad van de referentiehurder die gehandicapt of 65-plus zijn. De bedoeling is een zo representatief mogelijk beeld te verkrijgen van het huidige beschikbare inkomen van de kandidaat-huurder (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2015a).

In onze analyse maken we gebruik van decielen van het equivalent referentie-inkomen. De bedragen werden equivalent gemaakt opdat ze vergelijkbaar zijn tussen verschillende gezinstypes. Hiervoor is de OESO-equivalentieschaal als vertrekpunt genomen. Bij deze methode wordt het besteedbaar gezinsinkomen gedeeld door een factor die als volgt wordt samengesteld: de som van 1 plus 0,5 voor elke bijkomende volwassene (15 jaar of ouder), plus 0,3 voor elk bijkomend kind (jonger dan 15) in het gezin. In onze studie werd omwille van databeperkingen geen gebruik gemaakt van de 15-jaar regel, maar werd elk kind ten laste als 'kind' beschouwd bij de equivalentieschaal. Om de decielgrenzen van de gezinnen in Vlaanderen te bepalen, gebruikten we steekproef-informatie uit het Grote Woononderzoek 2013 (n=6 494) over de verdeling van het equivalent netto belastbare inkomen van 2012 in de populatie. Via indexerings werden de decielengrenzen voor de hele periode 2006-2013 berekend. De decielgrenzen van het referentie-inkomen anno 2012 zijn opgenomen in bijlage 1 (tabel B1).

We hebben de oefening gemaakt om deze decielgrenzen van equivalente inkomen te vergelijken met de inkomensgrenzen die van kracht waren in 2012. Op deze manier krijgen we inzicht in de selectiviteit van de inkomensgrenzen. Het blijkt dat voor alleenstaanden de inkomensgrens (19 796 euro) nog net binnen het vijfde deciel valt (de grens tussen deciel 5 en 6 komt neer op 20 000 euro). Dit geldt eveneens voor koppels. Wanneer we de OESO equivalentiefactor van 1,5 toepassen op de inkomensgrens voor een koppel zonder kind (29 694 euro) komen we immers ook uit op 19 796 euro. Per kind wordt de inkomensgrens met 1 659 euro verhoogd en hanteert de OESO-schaal een factor van 0,3. De equivalente inkomensgrens voor een koppel met 1 kind wordt berekend met de formule $((29\,694 + 1\,659)/1,8)$ en bedraagt 17 418 euro. Hiermee valt men binnen het vijfde deciel. Voor drie kinderen valt de inkomensgrens voor een koppel (23 624 euro) zelfs binnen het derde deciel. Voor een eenoudergezin met één kind ligt de werkelijke inkomensgrens even hoog als voor een koppel, terwijl bij de OESO-schaal 1,3 als factor dient gehanteerd te worden i.p.v. 1,5 (bij koppels). De equivalente inkomensgrens voor een eenoudergezin met één kind komt zo uit op 22 842 euro, nog binnen het zesde deciel. De equivalente inkomensgrens voor een alleenstaande ouder met drie kinderen wordt berekend als $(22\,284 + (2 \cdot 1659))/1,9$ en komt uit op 13 475 euro, wat in het derde (equivalente) inkomensdeciel valt. De equivalente inkomensgrenzen vallen dus lager uit voor gezinnen met meerdere kinderen dan voor kinderloze gezinnen omdat de equivalentiefactor van 0,3 (per bijkomend kind) zwaarder doorweegt dan het bedrag waarmee de werkelijke inkomensgrens verhoogd wordt (1 659 euro).

In hoofdstuk 5, bij de analyses op basis van de bestanden van de sociale huurders, komt een analyse volgens het gezinstype aan bod. Hierbij maken we een onderscheid tussen vier categorieën: alleenstaanden, eenoudergezinnen, overige gezinnen zonder kind en overige gezinnen met minstens één kind. De data lieten niet toe om eenduidig vast te stellen of twee volwassenen in een woning effectief een koppel vormen of niet. In geval van een verschillend geslacht kon het bijvoorbeeld gaan om twee familieleden die samenwonen. Wanneer het leeftijdsverschil tussen twee volwassenen oploopt, kon het gaan om inwonende ouders. Alleszins ontbreekt er een variabele in de data die aangeeft wat de relatie is van de verschillende gezinsleden met de referentiepersoon. In survey-data is zulk een variabele een standaardonderdeel van een dataset waar er ook informatie op individueel niveau aan bod komt (bv. EU-SILC).

De (kandidaat) huurders worden ook in kaart gebracht volgens een ruimtelijke indeling. Hiervoor werd de gebiedsindeling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gebruikt. Deze indeling bestaat uit de volgende categorieën:

- Grootsteden
- Centrumsteden
- Grootstedelijke rand
- Regionaal stedelijk gebied
- Structuurondersteunende kleine rand
- Kleinstedelijk provinciaal gebied
- Buitengebied
- Stedelijk gebied rond Brussel

De categorieën 'structuurondersteunende kleine rand' en 'kleinstedelijk gebied' zijn in deze studie samengevoegd in één categorie, genaamd 'kleinstedelijk gebied'. Dit werd gedaan om het aantal categorieën te beperken en de analyses overzichtelijk te houden. Het gebiedstype 'centrumsteden' omvat hier slechts 11 van de 13 officiële centrumsteden in Vlaanderen. De twee grootste steden - Antwerpen en Gent - vallen bij de RSV-indeling onder de noemer 'grootsteden'. De ruimtelijke spreiding van de RSV-indeling is opgenomen in bijlage 2 (figuur 33).

4. Resultaten kandidaat-huurders

4.1 Aantal kandidaten en toewijzingen

Vooreerst bekijken we de statistieken van het aantal kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning in Vlaanderen. Aan de hand van het gecodeerd INSZ-nummer kon opgemaakt worden wat het aantal *unieke* kandidaat-huurders is. Men kan zich immers bij meerdere SHM's kandidaat stellen. Wanneer de dubbele dossiers worden meegeteld, zijn er 135 655 lopende dossiers eind 2013. Het aantal unieke kandidaten bedraagt 104 986, inclusief 11 989 mutatie-aanvragen. Er staan dus 92 997 kandidaten op de wachtlijst exclusief mutatie-dossiers. De jongste jaren is er een toename van kandidaat-huurders. In 2008 stonden er bijvoorbeeld 95 331 unieke kandidaten op de wachtlijst, inclusief mutatie-aanvragen. In 2004 waren er dat 88 202 (VMSW, 2011).

Tabel 1 Aantal kandidaat-huurders op wachtlijst voor sociale huurwoning, Vlaanderen, 31/12/2013

	Aantal
Inschrijvingen op wachtlijst, totaal	135 655
Mutatie	14 317
Geen mutatie	121 338
Unieke kandidaten op wachtlijst, totaal	104 986
Mutatie	11 989
Geen mutatie	92 997

Bron: VMSW

Sinds 2012 worden de data over toewijzingen op Vlaams niveau bijgehouden in het centraal register van potentieel rechthebbenden. In de periode 2012-2013 zijn er 15 523 sociale huurwoningen toegewezen exclusief mutaties, waarvan 7618 in 2012 en 7905 in 2013. Informatie over de toewijzingen vóór 2012 is slechts deels terug te vinden in het centraal register. De SHM's waren immers niet verplicht deze informatie bij te houden.

Tabel 2 Aantal toewijzingen voor sociale huurwoning, Vlaanderen, 2012-2013

	Aantal
Toewijzingen incl. mutaties	19 386
Toewijzingen zonder mutaties	15 523
in 2012	7 618
in 2013	7 905

Bron: VMSW

4.2 Profiel van kandidaat-huurders, toewijzingen en schrappingen

In deze paragraaf analyseren we het gezinsprofiel van zowel de kandidaat-huurders op 31 december 2013, de kandidaten die een woning kregen toegewezen in de periode 2012-2013 en de

kandidaten die van de wachtlijst geschrapt zijn in deze periode (tabel 3). Deze schrappingen kunnen plaatsvinden om meerdere redenen: als men niet meer aan de inkomens- of eigendomsvoorwaarde voldoet (bij de tweejaarlijkse actualisatie van de wachtlijst), als men twee keer niet ingaat op een aangeboden woning of als er zelf wordt aangegeven dat men geen kandidaat meer is (kan ook naar aanleiding van overlijden).

Van de kandidaat-huurders anno 2013 behoort bijna de helft tot het laagste inkomensdeciel, en 89% tot de vier laagste decielen. Analyses op basis van het bestand van de zittende huurders (zie verder) wezen uit dat degenen die tot de vier hoogste (equivalente) inkomensdecielen behoren, volgens de in 2013 geldende inkomensgrenzen niet meer in aanmerking kunnen komen. Toch valt 1,8% van de kandidaat-huurders op 31 december 2013 boven deze grens. Dit is het gevolg van administratieve of softwarematige onnauwkeurigheden. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in werkelijkheid het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking is genomen bij de inschrijving op de wachtlijst, terwijl in het databestand het netto belastbaar inkomen is opgenomen van drie jaar geleden, wat het standaard referentie-inkomen is. Mogelijk valt dit laatste inkomen hoger uit, bijvoorbeeld wanneer iemand na faillissement in een schuldbemiddeling is terechtgekomen. Zoals hoger vermeld, is een situatie van schuldbemiddeling (of budgetbegeleiding) een voorwaarde om het actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen. In welke mate administratieve of software onnauwkeurigheden een rol spelen, is echter niet te achterhalen.

Het resultaat naar inkomensdecielen houdt ook in dat binnen de wettelijke doelgroep van de sociale huisvesting het laagste deciel het sterkst vertegenwoordigd is. Eerder onderzoek op basis van de Woonsurvey 2005 wees immers uit dat circa 96% van het eerste inkomensquintiel (decielen 1 en 2) en 80% van het tweede quintiel (decielen 3 en 4) tot de wettelijke doelgroep van de sociale huisvesting behoort op basis van de inkomens- en bezitsvoorwaarde (Heylen *et al.*, 2007). Tussen 2005 en 2013 zijn de inkomensgrenzen enkel aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, en is er geen bijkomende verhoging of verlaging geweest. Toch blijken decielen 3 en 4 met resp. 12% en 8% veel minder sterk vertegenwoordigd onder de kandidaat-huurders dan het eerste deciel (49%). Bij de kandidaatstelling bestaat er dus een afgetekend inkomenseffect. Desondanks een grote meerderheid van de lagere middensinkomens (quintiel 2) in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, behoort bijna 6 op 10 van de kandidaat-huurders tot het laagste quintiel.

Logischerwijze lijkt de inkomensverdeling van de instromers in de periode 2012-2013 sterk op deze van de kandidaat-huurders. Ook bij de instromers valt 1,4% boven het zesde deciel, wat te wijten is aan administratieve of softwarematige elementen (zie hoger). Bij de personen die geschrapt werden van de wachtlijst, vinden we eveneens een inkomensverdeling die aanleunt bij deze van de kandidaat-huurders, al is hier het laagste deciel nog iets sterker vertegenwoordigd (52%).

Op vlak van leeftijd vinden we de kandidaat-huurders van 2013 terug in alle categorieën. Ongeveer één op drie is jonger dan 35 en 12% is 65 of ouder. De leeftijdsverdelingen van de toewijzingen en schrappingen in 2012-2013 zijn sterk gelijkend aan deze van de kandidaat-huurders. Als we vergelijken met de populatieverdeling, blijken vooral de categorieën '18-24' en '25-34' sterk oververtegenwoordigd bij de kandidaat-huurders. Ook de middengroep van 35 tot 44 jaar is meer dan evenredig vertegenwoordigd. Niet onverwacht, zijn de groepen vanaf 55 jaar in toenemende mate ondervertegenwoordigd op de wachtlijst. Een klein percentage van de kandidaten is jonger dan 18. Het gaat hier vermoedelijk om uitzonderingen in het kader van versnelde toewijzingen via de Bijzondere Jeugdbijstand.

Bijna 48% van de kandidaat-huurders in 2013 zijn alleenstaanden, wat 18 procentpunt meer is dan het populatie-aandeel. Gezinnen met twee personen zijn dan weer ondervertegenwoordigd op de wachtlijst, met 21% versus 35% in de populatie. Ook voor gezinnen met vier personen is er een ondervertegenwoordiging, terwijl grote gezinnen (met zes of meer personen) oververtegenwoordigd zijn. Het gezinsprofiel van de instromers in 2012-2013 wijkt af van dat van de kandidaat-huurders. Er zijn relatief minder alleenstaanden ingestroomd dan er op de wachtlijst staan (42 tegenover 48%) terwijl het omgekeerde geldt voor gezinnen met drie personen (18 tegen 13%). Deze verschillen komen voort uit verschillen in beschikbaarheid van geschikte woningen (via het principe van rationele bezetting) en mogelijk uit verschillen op vlak van voorrang en versnelde toewijzing. De frequentieverdeling van het aantal gezinsleden van de geschrapte kandidaten sluit echter wel aan bij die van de kandidaat-huurders.

Tot slot blijkt dat 72% van de kandidaten Belg is, 7% een nationaliteit heeft van een ander EU-land, en 21% een nationaliteit van buiten de EU. Dit betekent een ondervertegenwoordiging van Belgen op de wachtlijst, en resp. een lichte en sterke oververtegenwoordiging van EU-burgers en niet-EU-burgers.

Tabel 3 Gezinskenmerken van de kandidaat-huurders anno 2013, instromers en geschrapte kandidaten in periode 2012-2013, en populatie anno 2013, in kolom %, Vlaanderen

	Kandidaat-huurders op 31/12/2013	Toewijzingen in 2012-2013 (instromers)	Schrappingen in 2012-2013	Populatie*
<i>Inkomensdeciel</i>				
1	49,1	48,7	52,5	10
2	19,4	22,7	17,6	10
3	11,7	11,8	9,8	10
4	8,5	8,2	7,8	10
5	6,3	5,4	5,7	10
6	3,1	1,8	3,5	10
7	1,1	0,8	1,6	10
8	0,4	0,3	0,8	10
9	0,2	0,2	0,4	10
10	0,1	0,1	0,3	10
N	89 742	14 098	33 153	
<i>Leeftijd</i>				
16-17 jaar	0,1	0,4	0,0	-
18-24	9,0	9,0	7,6	3,2
25-34	22,7	21,7	23,8	11,7
35-44	22,8	22,3	22,2	15,8
45-54	19,0	18,9	18,3	21,6
55-64	14,4	14,3	12,6	18,1
65-74	8,0	8,6	8,9	14,3
75-84	3,7	4,1	5,4	11,8
85 en ouder	0,5	0,8	1,3	3,6
N	92 993	15 509	34 513	
<i>Aantal gezinsleden</i>				
1	47,6	42,2	47,0	29,6
2	21,3	23,6	22,9	34,9
3	13,2	17,8	14,0	14,6
4	8,9	10,0	8,6	13,0
5	5,2	4,5	4,5	5,4
6	2,5	1,3	2,0	1,6
7	0,9	0,4	0,7	0,5
8 en meer	0,4	0,1	0,3	0,3
N	92 573	15 166	34 379	
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	71,7	76,3	77,4	94,5
EU	7,4	5,2	6,1	2,9
Niet-EU	20,9	18,5	16,5	2,6
N	84 566	14 669	32 708	

* Voor de leeftijd, het aantal gezinsleden en de nationaliteit werden de verdelingen volgens het Grote Woononderzoek 2013 gebruikt als proxy voor de populatieverdeling.

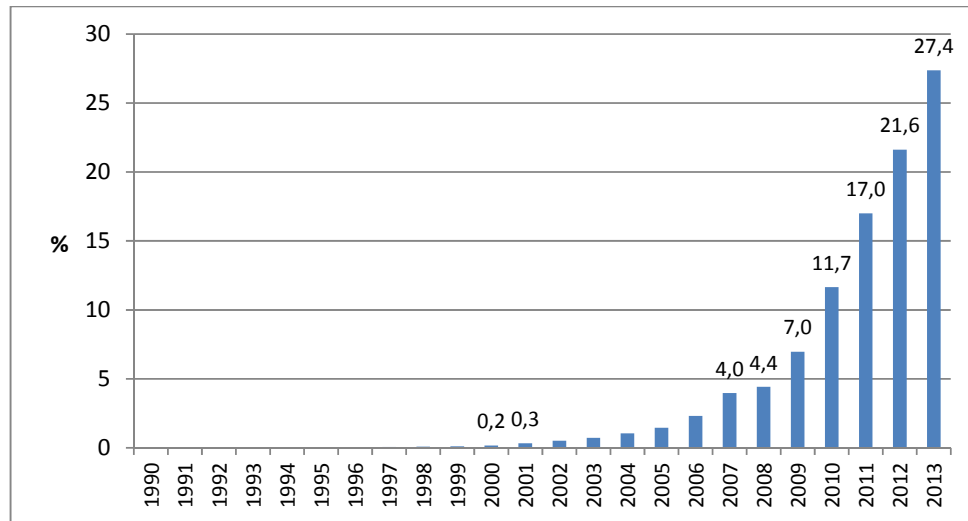
Bron: VMSW

4.3 Wachtijd voor kandidaat-huurders

In deze paragraaf komen de wachttijden aan bod voor een sociale woning. Tenzij expliciet vermeld, gelden de cijfers voor de wachttijden exclusief mutaties. Ook zijn er geen dubbeltellingen. Wanneer een bepaalde kandidaat meerdere dossiers heeft geopend, wordt de wachttijd meegeteld van het oudste dossier (langste wachttijd).

De verdeling van het jaar van inschrijving voor de kandidaat-huurlers op 31 december 2013 is te zien in figuur 1. Ongeveer de helft heeft zich kandidaat gesteld tijdens de laatste twee jaar. Een derde staat langer dan drie jaar op de wachtlijst, 22% langer dan vier jaar en 15% langer dan 5 jaar. Gezinnen die langer dan 10 jaar op de wachtlijst staan, komen amper voor.

Figuur 1 Kandidaat-huurlers op 31/12/2013, naar jaar van inschrijving



Bron: VMSW

Eind 2013 bedraagt de gemiddelde wachttijd voor een sociale woning van de openstaande dossiers 2,8 jaar, met een mediaan van 2,1 jaar (tabel 4). Op dit vlak bestaat er duidelijk stijgende trend. In 2010 bedroeg het gemiddelde 2,5 jaar en in 2005 nog 2 jaar (VMSW, 2011).

De wachttijd voor de instromers in 2012/2013 bedroeg gemiddeld 3,1 jaar terwijl de mediaan uitkwam op 2,6 jaar. Deze wachttijd ligt lager dan bij de openstaande dossiers omdat bij deze laatste ook dossiers zitten die kort voor de referentiedatum (31 december 2013) werden geopend.

Tabel 4 Wachttijd voor kandidaat-huurlers sociale huurwoning, toewijzingen (zonder mutatie) in periode 2012-2013 en unieke kandidaten op 31/12/2013, gemiddelde, mediaan en spreiding

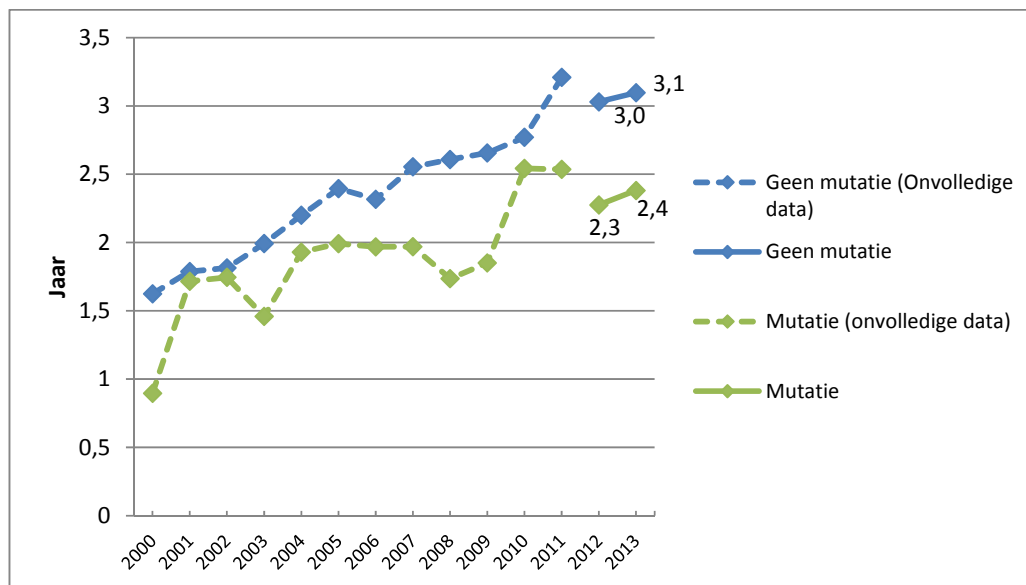
	Jaar	Dagen
<i>Unieke kandidaten op 31/12/2013</i>		
Gemiddelde wachttijd	2,81	1 027
Mediaan	2,11	770
Standaardafwijking	2,63	958
N	92 949	92 949
<i>Toewijzingen in periode 2012-2013</i>		
Gemiddelde wachttijd	3,06	1 118
Mediaan	2,61	954
Standaardafwijking	2,50	914
N	15 510	15 510

Bron: VMSW

Het databestand anno 2013 van de kandidaat-huurlers bevat zoals vermeld volledige informatie over de toewijzingen vanaf 2012. Voor de periode vóór 2012 zijn de gegevens onvolledig. Toch gebruiken

we deze om een beeld te schetsen van de evolutie van de wachttijd tot toewijzing. Figuur 2 maakt een onderscheid tussen de evolutie van de wachttijd voor 'nieuwe' huurders en voor mutaties binnen de sociale huisvesting. De wachttijd tot toewijzing voor nieuwe sociale huurders is gemiddeld sterk toegenomen tussen 2000 en 2011, van 1,6 naar 3 jaar. Sindsdien is de stijging stilgevallen. De wachttijd tot mutatie is ook duidelijk toegenomen in deze periode, al is de stijging minder lineair dan bij de nieuwe huurders. Gemiddeld hebben gezinnen die in 2013 verhuisden binnen de sociale huisvesting (mutatie) 2,4 jaar gewacht op hun nieuwe woning.

Figuur 2 Gemiddelde wachttijd tot toewijzing, voor nieuwe sociale huurders (geen mutatie) en gezinnen die verhuizen binnen de sociale huisvesting (mutatie), evolutie tussen 2000 en 2013, Vlaanderen



Bron: VMSW

Zoals aangegeven verloopt de toewijzing in de eerste plaats volgens de chronologie van de inschrijving, maar zijn er een aantal voorrangsregels van toepassing. Bovendien zullen vrijgekomen woningen steeds toegewezen worden volgens het principe van rationele bezetting. Ook bestaan er mogelijkheden voor SHM's om gericht toe te wijzen in functie van een doelgroepenbeleid of om de leefbaarheid te garanderen. De keuze bij inschrijving voor bepaalde wijken of woningcomplexen kan ook een impact hebben op de wachttijd. Al deze factoren dragen ertoe bij dat wachttijden kunnen variëren tussen groepen, zowel op basis van gezins- als woningkenmerken. In tabellen 5 en 6 presenteren we de gemiddelde wachttijden naar groepen voor zowel de wachttijd tot toewijzing als voor de wachttijd voor openstaande dossiers met referentiedatum 31 december 2013. Aangezien de wachttijd tot toewijzing een relevanter gegeven is, spitsen we ons daarop toe bij de bespreking.

Wat het inkomen betreft, blijkt de wachttijd tot toewijzing gemiddeld het kortst voor degenen behorend tot het eerste deciel (2,8 jaar). De wachttijd ligt aanzienlijk hoger voor het tweede deciel (3,4 jaar) en daalt dan vervolgens licht met het inkomen, tot het vijfde deciel (3 jaar). Het aantal instromers uit decielen 7 tot 10 is zeer beperkt, waardoor de gemiddelden minder relevant worden. De relatief korte wachttijd voor de laagste inkomens is mogelijk een gevolg van het toewijzingssysteem. Voor bepaalde kwetsbare groepen bestaat er immers een systeem van versnelde toewijzing (bv. daklozen, jongeren via Bijzondere Jeugdbijstand, personen met een geestelijk gezondheidsprobleem). Maar ook de wijk-

en woningvoorkeuren die de kandidaat-huurder maakt bij zijn inschrijving kunnen een invloed hebben. De laagste inkomensgroep is mogelijk - door een hogere woningnood - minder kieskeurig in zijn voorkeuren waardoor ze zich kandidaat stellen voor een groter aantal potentiële woningen en buurten, wat de instroomkans vergroot. Om dezelfde reden zullen zij vermoedelijk ook eerder kandideren voor de minder populaire buurten/complexen waar de wachttijden lager liggen.

Op vlak van leeftijd van de instromers, is de gemiddelde wachttijd veruit het kortst (gemiddeld 0,3 jaar) voor de 16 en 17-jarigen (die met 62 toewijzingen een kleine groep vormen). Van deze groep blijkt 82% ingestroomd via een versnelde toewijzing op vraag van een dienst voor Begeleid Zelfstandig Wonen. Voor deze specifieke groep valt de wachttijd voor de 16- en 17-jarigen gemiddeld niet langer uit dan 0,3 jaar; voor de -18-jarigen zonder deze versnelde toewijzing is de wachttijd ook zeer kort (gemiddeld 0,4 jaar). Voor de 18 tot 24-jarigen bedraagt de wachttijd gemiddeld 1,4 jaar, wat ook aanzienlijk korter is dan voor de oudere leeftijdsgroepen. Ongeveer 31% van deze groep wordt eveneens via Begeleid Zelfstandig Wonen in de sociale huur geloodst. Voor deze groep apart is de wachttijd gemiddeld niet meer dan 0,4 jaar. Maar ook voor de 18- tot 24-jarigen die niet via deze weg zijn ingestroomd is de wachttijd relatief kort, met gemiddeld 1,6 jaar. Een mogelijke reden voor deze kortere wachttijd ligt bij de woningvoorkeuren, die vermoedelijk minder afgelijnd zijn bij jongeren dan bij oudere groepen. Ook voor de jongvolwassenen tussen 25 en 34 jaar is de wachttijd (2,9 jaar gemiddeld) duidelijk korter dan voor de oudere groepen. Verder valt op dat de wachttijd daalt vanaf 65 jaar en veel korter dan gemiddeld is voor de groep van 85 en ouder. Mogelijk bestaat er hier een effect van de voorrang voor ouderen bij bejaardenwoningen (zie ook tabel 6 en de bespreking hierbij). Daarenboven kan de versnelde toewijzing voor personen met een geestelijk gezondheidsprobleem een rol spelen bij de korte wachttijd van 84-plussers. Deze oudste groep vormt wel maar een klein deel van de instromers (0,5%, zie tabel 3).

Wat het aantal gezinsleden betreft is de wachttijd tot toewijzing gemiddeld korter voor alleenstaanden en gezinnen met drie personen dan voor andere groepen (resp. 2,9 en 3,0 jaar). De wachttijd loopt sterk op voor gezinnen met 5 of meer personen. Voor gezinnen met 7 personen bedraagt de gemiddelde wachttijd zelfs 4,5 jaar. Deze vaststelling houdt uiteraard verband met de beschikbaarheid van woningen met voldoende slaapkamers (zie verder).

Op vlak van nationaliteit zien we dat de wachttijd tot toewijzing gemiddeld korter uitvalt voor Belgen dan voor mensen met de nationaliteit van een ander EU- of een niet-EU-land. Mogelijk heeft de optionele voorrangsregel 'lokale binding' hier een impact. Maar ook het verschil in gezinsgrootte speelt hier een rol. Het gemiddeld aantal gezinsleden voor Belgen bedraagt 2,0 tegenover 2,8 en 2,6 voor achtereenvolgens EU- en niet-EU-burgers. Zoals hierboven besproken, neemt de wachttijd sterk toe met het aantal gezinsleden. De wachttijd van de openstaande dossiers ligt daarentegen gemiddeld het hoogst voor Belgen (2,9 jaar) en het laagste voor EU-burgers (2,5 jaar).

Tabel 5 Gemiddelde wachttijd naar gezinskenmerken, voor toewijzingen in periode 2012 en 2013 en kandidaat-huurders op 31/12/2013, en aantallen per categorie

	Toewijzingen 2012-2013		Kandidaat-huurders op 31/12/2013	
	Gemiddelde wachttijd	Aantallen	Gemiddelde wachttijd	Aantallen
<i>Inkomensdecil</i>				
1	2,85	6 870	2,60	53 875
2	3,36	3 194	3,06	14 554
3	3,29	1 657	3,13	7 967
4	3,19	1 154	2,95	5 718
5	3,05	757	2,95	4 356
6	3,16	259	2,90	1 995
7	3,46	108	2,76	741
8	3,05	47	2,69	286
9	3,06	34	2,04	106
10	3,70	18	2,63	98
<i>Leeftijd</i>				
16-17 jaar	0,30	62	0,30	66
18-24	1,37	1 390	1,48	8 317
25-34	2,91	3 360	2,31	21 100
35-44	3,27	3 456	2,79	21 162
45-54	3,46	2 929	3,15	17 684
55-64	3,49	2 213	3,31	13 358
65-74	3,33	1 338	3,68	7 407
75-84	3,04	634	3,76	3 394
85 en ouder	1,68	127	3,55	457
<i>Aantal gezinsleden</i>				
1	2,90	6 397	2,70	44 021
2	3,07	3 581	2,80	19 736
3	2,98	2 692	2,61	12 234
4	3,38	1 522	2,89	8 245
5	3,78	688	3,33	4 797
6	3,69	202	3,77	2 265
7	4,52	63	4,24	829
8 en meer	3,91	21	4,32	398
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	2,95	11 188	2,88	60 607
EU	3,14	761	2,53	6 262
Niet-EU	3,41	2 720	2,86	17 653

Bron: VMSW

Voor de toewijzingen in de periode 2012-2013 konden we - op basis van een gecodeerd INSZ-nummer - een koppeling maken tussen het bestand van de kandidaat-huurders en de zittende huurders. Hierdoor was het mogelijk om enkele woningkenmerken in kaart te brengen voor de ingestroomde kandidaat-huurders. De gemiddelde wachttijd voor deze woningkenmerken is weergegeven in tabel 6.

We stellen op regionaal vlak vast dat de wachttijd tot toewijzing gemiddeld het langst is in centrum-steden (4,1 jaar), gevolgd door grootsteden Antwerpen en Gent (3,1 jaar), en de grootstedelijke rand (3,1 jaar). In het stedelijk gebied rond Brussel heeft men het minst lang moeten wachten op zijn sociale huurwoning. Wat de provincies betreft blijkt de wachttijd het langst uit te vallen in Limburg (3,6 jaar), gevolgd door West-Vlaanderen (3,1 jaar). In de drie overige provincies schommelt de wachttijd rond gemiddeld 2,9 jaar.

Het aantal slaapkamers heeft een duidelijke impact op de wachttijd. Vanaf 4 slaapkamer begint de wachttijd sterk toe te nemen. Voor een woning met 5 slaapkamers laat de toewijzing gemiddeld 5,9 jaar op zich wachten. Dit resultaat verklaart voor een groot deel de toenemende wachttijden naar gezinsgrootte, wat hierboven aan bod kwam.

Bij 8,6% van de toewijzingen in 2012-2013 was de woning voorbehouden voor bejaarden. Het voorzien van 'bejaardenwoningen' gebeurt in het kader van een doelgroepenluik voor ouderen binnen een lokaal toewijzingsreglement. Voor dit type toewijzingen was de wachttijd gemiddeld 2,9 jaar, wat lager is dan het algemeen gemiddelde (3,1). Wanneer de toewijzing betrekking heeft op een woning die voorbehouden is voor rolstoelgebruikers (wat het geval is bij 1,9%), bedraagt de gemiddelde wachttijd 2,8 jaar. De doelgroepen van beide type woningen dienen dus minder lang op hun toewijzing te wachten dan de overige kandidaten, maar het verschil is niet groot.

Tabel 6 Gemiddelde wachttijd naar woningkenmerken, voor toewijzingen in periode 2012 en 2013, en aantallen per categorie

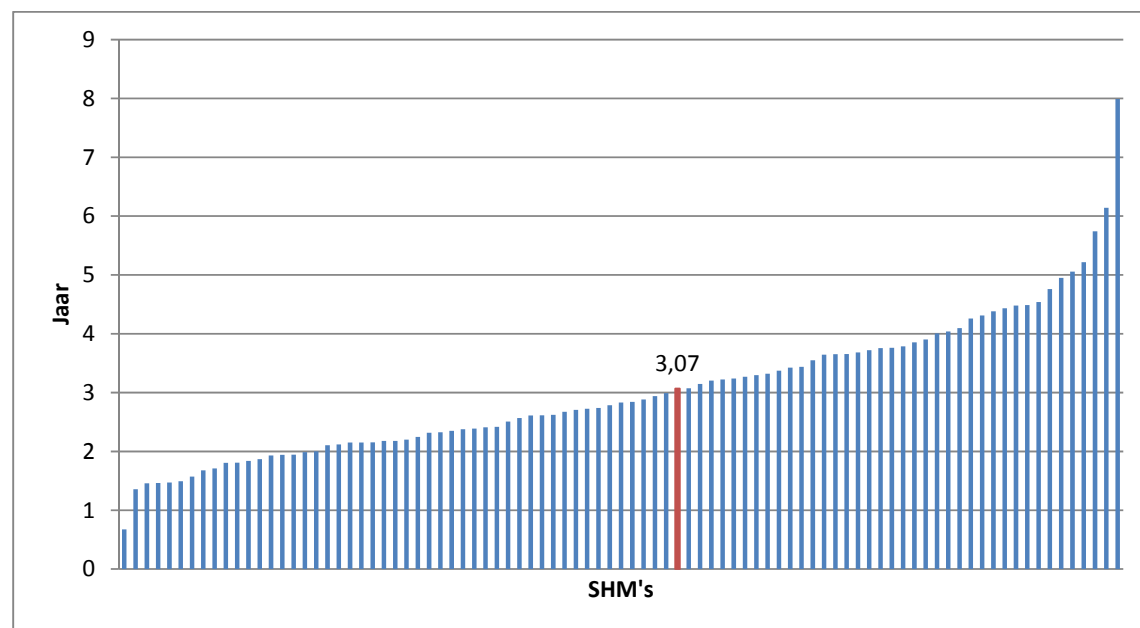
	Gemiddelde wachttijd	Aantallen
<i>Ruimtelijke indeling (RSV)</i>		
Grootsteden	3,08	2 917
Centrumsteden	4,06	2 643
Grootstedelijke rand	3,06	364
Regionaal stedelijk gebied	2,59	616
Kleinstedelijk gebied	2,89	3 316
Buitengebied	2,70	3 840
Stedelijk gebied Brussel	2,29	442
<i>Provincie</i>		
Antwerpen	2,94	4 436
Vlaams-Brabant	2,96	1 424
West-Vlaanderen	3,12	2 880
Oost-Vlaanderen	2,90	3 321
Limburg	3,61	2 077
<i>Woningtype</i>		
Appartement	2,92	8 765
Eengezinswoning	3,31	4 677
Bungalow	3,09	118
Duplex	3,33	578
<i>Aantal slaapkamers</i>		
0	2,15	403
1	2,89	3 724
2	3,19	5 575
3	3,09	3 935
4	3,37	444
5	5,90	43
6	5,43	7
9	4,12	7
<i>Bejaardenwoning</i>		
Ja	2,94	1 220
Nee	3,08	12 918
<i>Aangepast voor rolstoelgebruikers</i>		
Ja	2,81	263
Nee	3,07	13 875

Bron: VMSW

De gemiddelde wachttijd tot toewijzing in de periode 2012-2013 werd ook berekend per sociale huisvestingsmaatschappij (figuur 3). Het laagste aantal toewijzingen op SHM-niveau bedroeg 15. Het gros van de SHM's kent een gemiddelde wachttijd tussen 2 en 4 jaar, maar toch zijn er enkele uitschieters. Bij 5 SHM's bedraagt de gemiddelde wachttijd meer dan 5 jaar, bij 2 meer dan 6 jaar. Uitschieters aan de onderzijde zijn er minder. Bij één SHM wacht men gemiddeld minder dan een jaar.

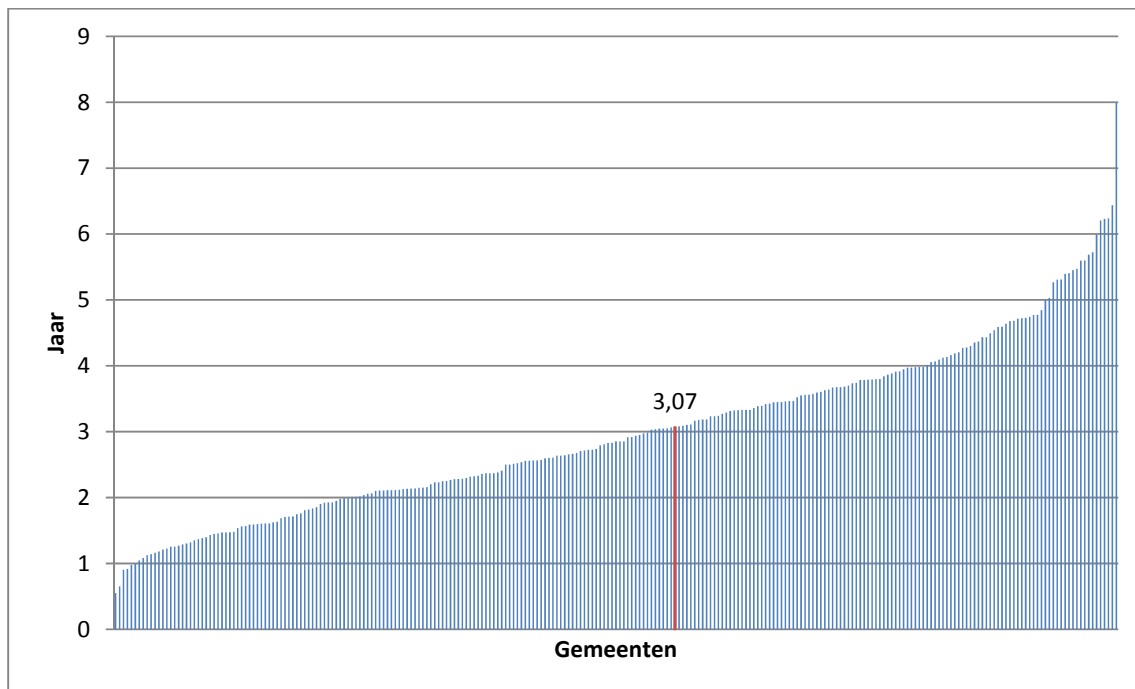
De variatie in wachttijd tussen de gemeenten is meer uitgesproken dan tussen de SHM's, zo toont figuur 4. Hier zijn enkel gemeenten opgenomen met minstens vijf instromers in 2012-2013. De meerderheid van de gemeenten kent een wachttijd tussen 2 en 4 jaar. In 18 gemeenten dient men gemiddeld langer dan 5 jaar te wachten op een sociale woning; in 6 gemeenten minder dan een jaar. De langste wachttijd op gemeenteniveau bedraagt gemiddeld 8 jaar; de kortste 0,6 jaar.

Figuur 3 Gemiddelde wachttijd op niveau van sociale huisvestingsmaatschappijen, voor toewijzingen in periode 2012-2013



Bron: VMSW

Figuur 4 Gemiddelde wachttijd op niveau van gemeenten*, voor toewijzingen in periode 2012-2013



* Met minstens vijf toewijzingen per gemeente (n=254).

285 gemeenten kenden toewijzingen in de periode 2012-2013. Bij 31 waren er dat minder dan 5. Hiervoor werd er geen gemiddelde berekend.

Bron: VMSW

4.4 Kans op toewijzing/instroom in de sociale huisvesting

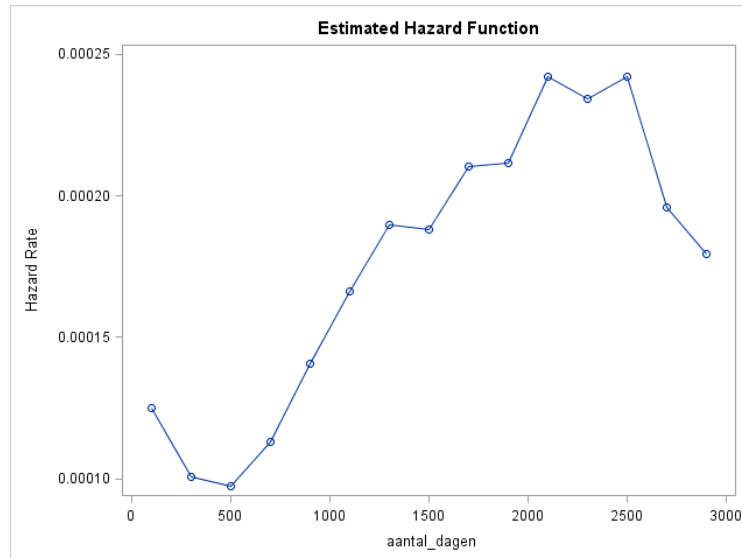
4.4.1 Hazard en survival functies

In figuur 5 zien we de geschatte 'hazard functie', die de 'hazard rate' of kans weergeeft om in te stromen in de sociale huisvesting voor kandidaat-huurders, uitgezet over de tijd. De hazard rate is een conditionele kans, namelijk de kans om in te stromen gegeven men een bepaalde tijd op de wachtlijst staat. De kans is berekend voor de gezinnen op de wachtlijst op 31 december 2013 en de instromers in de tijdspanne 2012-2013. Ze is voorts berekend voor intervallen van 200 dagen, waarbij de punten in het diagram in het midden van een interval zijn geplaatst (na 100, 300, 500, 700 dagen etc.). Meer concreet, wordt de hazard rate voor een interval hier berekend als de verhouding tussen het aantal gezinnen dat instroomt tijdens het interval t.o.v. het aantal gezinnen dat tijdens het interval gemiddeld nog op de wachtlijst staat. Deze ratio wordt ook nog eens gedeeld door 200, zodat de kans per dag wordt uitgedrukt.

De figuur maakt duidelijk dat de kans om in te stromen hoger is tijdens de eerste 200 dagen dan in de drie perioden erna. Dit komt vermoedelijk door het effect van de voorrangregels en de regeling voor versnelde toewijzing. Pas na 800 dagen wordt de kans om in te stromen terug groter dan in de eerste 200 dagen. Het is logisch dat, wanneer de chronologie van inschrijving als voornaamste instroomcriterium, de instroomkans toeneemt over de tijd. Na 2 000 dagen zien we echter dan de instroomkans

stabiliseert, waarna ze afneemt na circa 2 500 dagen. Dit effect wordt mogelijk veroorzaakt door kandidaten die zeer specifieke woningvoorkeuren hebben opgegeven bij hun inschrijving.

Figuur 5 Hazard functie, kans om in te stromen in de sociale huisvesting, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor kandidaat-huurders op 31/12/2013 en instromers in 2012/2013



Bron: VMSW

Hieronder wordt de 'survival functie' weergegeven voor de toewijzingen in 2012 en 2013. Deze functie geeft de kans weer voor kandidaat-huurders (die zijn ingestroomd in 2012/2013) om nog op de wachtlijst te staan na een bepaalde periode. Ook hier werden er perioden van 200 dagen afgebakend. De figuur maakt duidelijk dat - van de instromers - minder dan 20% na 200 dagen een woning kreeg toegewezen. Na 600 dagen was bijna 40% ingestroomd; na 1 000 dagen meer dan de helft. Zoals hierboven reeds vermeld, bedraagt de mediaan wachttijd voor de toewijzingen in 2012-2013 954 dagen of 2,6 jaar. Ook wordt duidelijk dat na 2 000 dagen of 5 en half jaar op de wachtlijst circa 18% nog niet was ingestroomd.

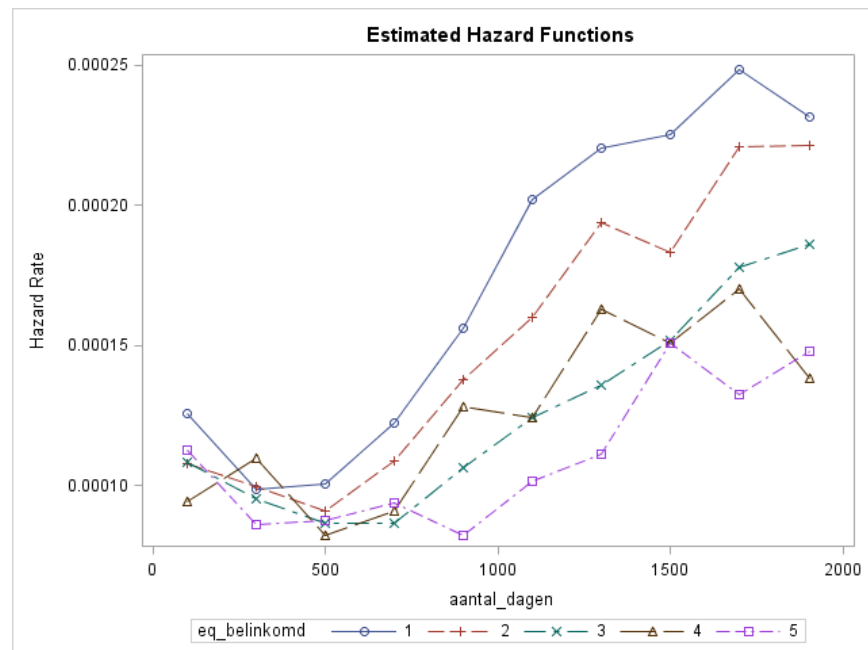
Figuur 6 Survival functie, kans om op de wachtlijst van de sociale huisvesting te blijven, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor instromers in 2012/2013



Bron: VMSW

Vervolgens bekijken we de hazard functie voor enkele gezinskenmerken. Figuur 7 geeft de hazard functies weer voor de vijf laagste inkomensdecielen. Voor bijna alle intervallen - enkel de tweede periode [200-400 dagen] kent een uitzondering - blijkt de kans om in te stromen het grootst voor het laagste inkomensdeciel. Kandidaat-huurders behorend tot het tweede deciel hebben voor bijna elke periode de tweede hoogste instroomkans. Zoals aangegeven, hebben de lagere inkomens vermoedelijk minder woning- en wijkvoorkeuren die de wachttijd doen toenemen, omwille van een hogere verhuisnood. De instroomkans voor het vijfde inkomensdeciel ligt algemeen beschouwd het laagst. Zij hebben waarschijnlijk minder haast bij een verhuis naar de sociale huur en stellen vermoedelijk striktere voorkeuren voorop.

Figuur 7 Hazard functies voor eerste vijf inkomensdecielen, kans om in te stromen in de sociale huisvesting, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor intervallen van 200 dagen, voor kandidaat-huurders op 31/12/2013 en instromers in 2012/2013



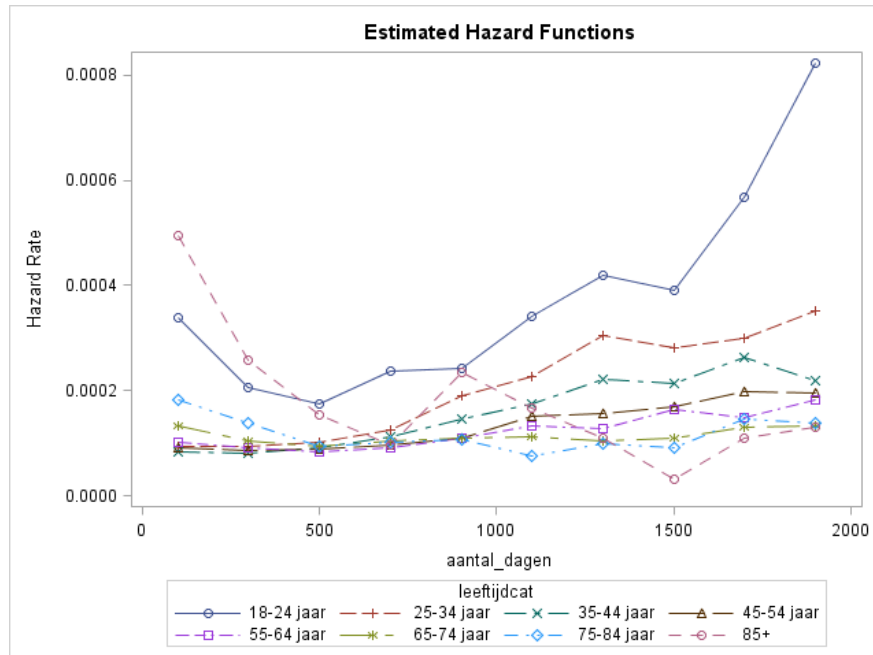
Bron: VMSW

Figuur 8 laat zien hoe de kans om in te stromen varieert over de tijd voor verschillende leeftijdscategorieën. We stellen vast dat tijdens de eerste 400 dagen de kans om in te stromen aanzienlijk groter is voor de oudste (85 en ouder) en de jongste leeftijdsgroep (18-24 jaar) dan voor de middelste groepen. Na 600 dagen hebben de 18-24-jarigen de hoogste instroomkans. De curve van de 85-plussers varieert sterk, omdat het aantal voor deze groep relatief laag ligt ($n=127$). Ook voor de groepen '65-74 jaar' en '75 en 84' ligt de instroomkans de eerste 400 dagen hoger dan voor de middelste leeftijdsklassen. Voor deze laatste groepen is er weinig verschil tussen de instroomkansen. Na 900 dagen op de wachtlijst wordt de instroomkans voor de 25-34-jarigen wel groter dan voor de oudere groepen.

De hoge instroomkans voor ouderen (vooral 84-plussers) tijdens de eerste periode van 200 dagen is mogelijk het gevolg van de versnelde toewijzing voor personen met een geestelijke beperking. Voor de jongste groep (18-34 jaar) is de hogere instroomkans in de eerste 200 dagen - zoals ook aangetoond bij de analyse van de wachttijden - deels het gevolg van de versnelde toewijzing via de Bijzondere Jeugdbijstand. Bijna één derde van deze jongeren stroomt in via deze procedure, waarbij de gemiddelde wachttijd 144 dagen bedraagt. Dat de 18- tot 24-jarigen ook na 1 000 dagen (en vooral na 1 600 dagen) een aanzienlijk hogere instroomkans hebben dan oudere groepen, kan niet meer verklaard worden door de voorrangsregels (versnelde toewijzing). Deze effecten zijn op dat moment immers uitgespeeld. Bovendien hebben ook de 25- tot 34-jarigen een hogere instroomkans na een wachtpriode van 1 000 dagen dan oudere groepen. Deze hazard curves versterken ons vermoeden dat jongeren (en vooral de allerjongste groep) minder afgelijnde woonvoorkeuren opgeven bij de inschrijving dan mensen op middelbare en oudere leeftijd. Deze assumptie vergt wel nog bijkomend (kwalitatief) onderzoek. Een lage(re) instroomkans na lange tijd op de wachttijd heeft volgens ons wel te maken met striktere voorkeuren. De voorrang voor ouderen bij bejaardenwoningen heeft ook een impact, maar deze laat zich pas voelen na 400 dagen op de wachtlijst (zie figuur 10 en bijhorende

bespreking). Alleszins kan dit wel een gedeeltelijke verklaring bieden voor de hogere instroomkans van de oudere groepen (75 jaar en meer) dan voor de anderen (uitgezonderd de 18- tot 24-jarigen) voor de periode tussen 200 en 400 dagen op de wachtlijst. Ongeveer 9% van de toewijzingen in 2012/2013 betrof een bejaardenwoning. Dit aandeel loopt op tot resp. 32%, 36% en 33% voor de groepen van 65-74 jaar, 75-84 jaar en de 84-plussers.

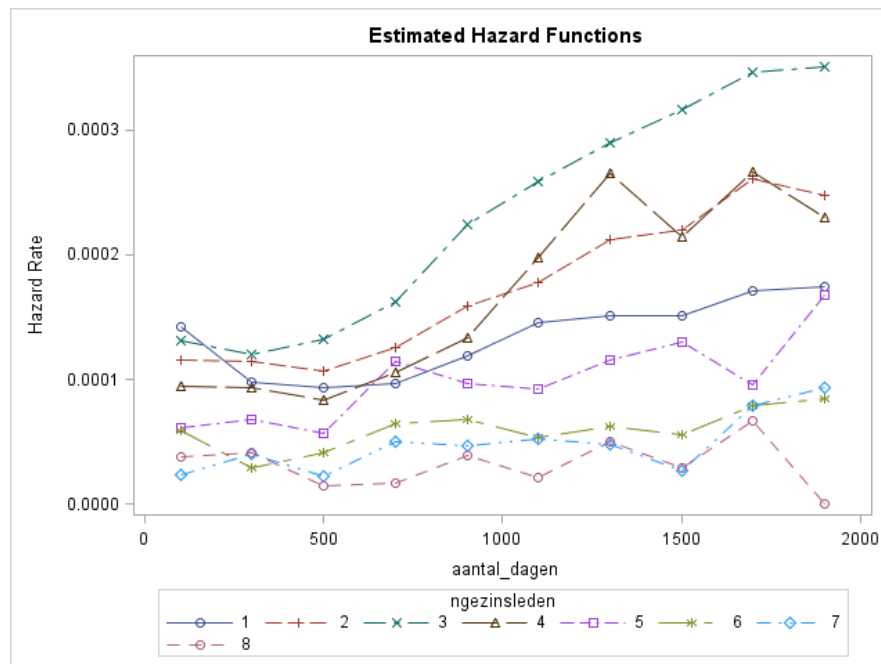
Figuur 8 Hazard functies voor leeftijdscategorieën, kans om in te stromen in de sociale huisvesting, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor intervallen van 200 dagen, voor kandidaat-huurders op 31/12/2013 en instromers in 2012/2013



Bron: VMSW

De instroomkans voor kandidaat-huurders naar het aantal gezinsleden wordt getoond in figuur 9. Hier wordt duidelijk dat in de eerste 200 dagen de kans om in te stromen het hoogst is voor alleenstaanden. In de perioden die daarop volgen wordt de kans echter het grootst voor gezinnen met 3 personen, maar ook gezinnen met 2 of 4 personen kennen een relatief hoge instroomkans. Mogelijk zijn er - via de definiëring van rationele bezetting - relatief meer woningen geschikt voor gezinnen met 3 personen dan voor andere gezinstypes. Dat het aanbod een rol speelt bij de instroomkans, blijkt ook uit de relatief lage kans voor gezinnen met 6 of meer personen.

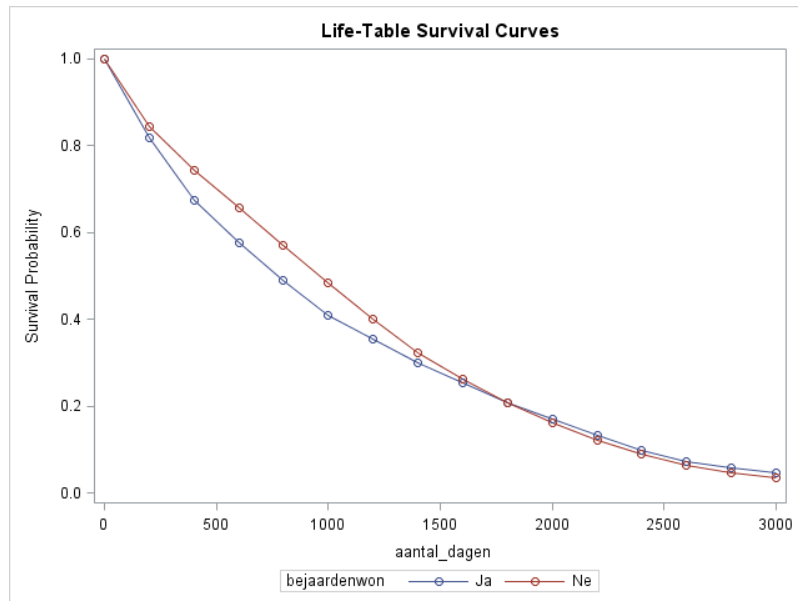
Figuur 9 Hazard functies naar aantal gezinsleden, kans om in te stromen in de sociale huisvesting, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor intervallen van 200 dagen, voor kandidaat-huurders op 31/12/2013 en instromers in 2012/2013



Bron: VMSW

Tot slot bekijken we nog survival functies voor de instromers in 2012/2013 voor twee woningkenmerken. Figuur 10 toont de survival functie voor bejaardenwoningen. Deze maakt duidelijk dat toewijzingen relatief sneller plaatsvinden voor dit type woningen dan voor overige woningen. Het verschil zet zich wel pas door na circa 400 dagen op de wachtlijst. Ook voor woningen die aangepast (en voorbehouden) zijn voor rolstoelgebruikers is de kans op instroom groter dan voor andere woningen, zoals figuur 10 laat zien. Dit effect wordt al ingezet vanaf de eerste periode van 200 dagen.

Figuur 10 Survival functie voor bejaardenwoning, kans om op de wachtlijst van de sociale huisvesting te blijven, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor intervallen van 200 dagen, voor instromers in 2012/2013



Bron: VMSW

Figuur 11 Survival functie voor woningen aangepast aan rolstoelgebruikers, kans om in te stromen in de sociale huisvesting, naar aantal dagen op de wachtlijst, voor intervallen van 200 dagen, voor instromers in 2012/2013



Bron: VMSW

4.4.2 Cox regressiemodel voor kans op instroom bij kandidaat-huurders

Indien we uitspraken willen doen over de impact van bepaalde kenmerken (van het gezin of de woning) op de instroomkans op een verklarende manier, gebruiken we idealiter de resultaten van een regressiemodel. Hierbij wordt de impact van een kenmerk berekend voor een constant niveau van andere relevante kenmerken. We hebben m.b.t. de instroomkans voor kandidaat-huurders een 'Cox regressiemodel' opgesteld, waarbij de kans op instroom de afhankelijke variabele is, en het inkomen, de leeftijd, het aantal gezinsleden en de nationaliteit de onafhankelijke of verklarende variabelen (model 1). Aanvullend hebben we ook een model uitgewerkt waarbij naast de gezinskenmerken ook woningkenmerken werden opgenomen (model 2). Deze woningkenmerken zijn de ligging (RSV-indeling), het woningtype, de indeling 'bejaardenwoning' en de aangepastheid aan rolstoelgebruikers. Ook werd een variabele opgenomen die aanduidt of de instroom gebeurde door een versnelde toewijzing via Bijzondere Jeugdbijstand (enkel model 2). Model 1 werd opgesteld voor alle kandidaat-huurders op 31 december 2013 en de instromers in 2012/2013, terwijl model 2 enkel werd opgesteld voor de instromers (in 2012/2013). De kenmerken van de toegewezen woning zijn immers niet gekend voor de kandidaat-huurders die nog op de wachtlijst staan. Model 2 beschouwen we als het finale model. Zoals aangegeven in het methodologische deel, wordt bij een Cox regressiemodel gebruikt gemaakt van 'hazard ratio's' of relatieve kansen en wordt er verondersteld dat deze ratio voor twee gegeven categorieën (van een kenmerk) constant is doorheen de tijd. De hazard functies uit de vorige paragraaf maken evenwel dat deze veronderstelling niet steeds helemaal opgaat (bv. de hazard ratio's voor bepaalde leeftijdsklassen zijn niet geheel constant over de tijd).

Tabel 7 toont de hazard ratio's en bijhorende significantie-testresultaten (Wald-test) voor beide geschatte modellen. Ook volgens het regressiemodel blijkt de instroomkans het grootst voor gezinnen uit het laagste inkomensdeciel. De hogere inkomens hebben een lagere instroomkans, voornamelijk in model 1, waar ook de 'huidige' kandidaat-huurders zijn opgenomen (en niet enkel de instromers in 2012/2013). In model 1 hebben de decielen 5 tot 10 (die zijn samengenomen in één categorie) 36% minder kans om in te stromen dan deciel 1, terwijl dit in model 2 maar 7% is. Dit wijst erop dat bij de kandidaat-huurders eind 2013 dit inkomenseffect sterker aanwezig is dan bij de instromers in 2012/2013.

Wat de leeftijd betreft, is de referentiecategorie de groep van 45 tot 54 jaar. Opvallend is dat de hazard ratio meer dan dubbel zo groot is voor de jongste groep (18-24 jaar) dan voor de andere categorieën. Dit effect is niet het gevolg van de versnelde toewijzing via Bijzondere Jeugdbijstand aangezien hiervoor een variabele is opgenomen in het (tweede) regressiemodel. Zonder opname van deze variabele zou het effect voor de jongste groep nog sterker zijn in model 2 (een hazard ratio van 2,77 i.p.v. 2,24). Bovendien wijst het regressiemodel op een sterk effect voor de jongste groep, ongeacht het niveau van de andere opgenomen kenmerken. De kortere wachttijd voor de 18- tot 24-jarigen die niet via de Bijzondere Jeugdbijstand instromen - eerder beschreven in paragraaf 4.3 - wordt dus niet verklaard door een interactie met andere gezins- of woningkenmerken. Dit versterkt ons vermoeden dat minder strikte woonvoorkeuren bij de inschrijving onder jongeren dit leeftijdseffect verklaren. Dit effect speelt mogelijk ook voor de 25- tot 34-jarigen. Voor hen blijkt de instroomkans, ceteris paribus, 29% hoger dan voor de middelste leeftijdsgroep (45-54 jaar). Opmerkelijk is verder het sterke effect op de instroom van de versnelde toewijzing via Bijzondere Jeugdbijstand (in model 2). De instroomkans is bij deze procedure 5,4 keer groter dan voor de rest.

In model 2 blijkt ook de instroomkans van 85-plussers groter te zijn dan voor andere leeftijdsgroepen (behalve de jongste). Dit betekent dat de kortere wachttijd tot toewijzing voor deze groep (tabel 5) niet verklaard wordt door verschillen in ligging en woningtype. Het aandeel instromers van 85 of ouder ligt alvast niet hoog (127 in 2012/2013). Verder blijkt dat de instroomkans afneemt tussen 25 en 64 jaar, en dan quasi constant blijft tot 85 jaar. Voor de groep van 65 tot 84 jaar ligt de instroomkans dus niet hoger dan voor de 45- tot 64-jarigen, in tegenstelling tot bij de hazard functie (figuur 7). Het effect van de voorrang van 64-plussers bij bejaardenwoningen is echter geneutraliseerd in het regressiemodel, omdat 'bejaardenwoning' als onafhankelijke variabele is opgenomen (zie hieronder).

Model 2 bevestigt verder, *ceteris paribus*, de kortere wachttijden voor alleenstaanden en gezinnen met 3 personen. Voor deze groepen is de instroomkans immers het grootst. Ook in lijn met de wachttijd-analyses, neemt de instroomkans duidelijk af voor gezinnen met 5 of meer personen. De instroomkans voor deze grote(re) gezinnen ligt 24% lager dan voor alleenstaanden (referentiecategorie).

Wat de nationaliteit betreft, is er amper verschil in model 2 tussen de instroomkans van Belgen en EU-burgers. De instroomkans voor niet-EU-burgers ligt iets lager. De verschillen op dit vlak zijn minder uitgesproken dan bij de gemiddelde wachttijden tot toewijzing (tabel 5, kolom 1). Dit wijst erop dat bepaalde gezins- en woningkenmerken een tussenliggend effect hebben. Eerder wezen we er op dat EU- en niet-EU-gezinnen gemiddeld groter zijn dan Belgische gezinnen, waardoor hun instroomkans lager ligt. Daarenboven stellen niet-EU-gezinnen zich relatief meer kandidaat voor woningen in grootsteden en centrumsteden², wat de gebieden zijn met de langste wachttijden en laagste instroomkans (zie verder).

Gezinnen die zich kandidaat stellen voor woningen in centrumsteden hebben - voor een gelijk niveau van de overige kenmerken - de laagste instroomkans (model 2). De hazard ratio bedraagt 0,77 wat betekent dat ze 23% minder kans hebben om op een gegeven moment in te stromen dan de kandidaten voor woningen in de grootsteden (referentiecategorie). Deze laatste kennen de tweede laagste instroomkans. Deze cijfers liggen in lijn met de resultaten voor de wachttijden (tabel 5). De hazard ratio/instroomkans ligt verder het hoogste voor het stedelijk gebied rond Brussel, gevolgd door het regionaal stedelijk gebied. Deze gebieden kennen ook de laagste gemiddelde wachttijden.

Voorts zien we dat de instroomkans in geval van eengezinswoningen, *ceteris paribus*, 16% lager ligt dan bij appartementen (model 2). Ook voor bungalows en duplexen is de instroomkans lager dan voor appartementen. Deze resultaten houden een bevestiging in van de verschillen in wachttijden tot toewijzing (tabel 5).

Tot slot blijkt dat de instroomkans volgens het tweede regressiemodel 7% groter is bij bejaardenwoningen en 11% bij woningen aangepast aan rolstoelgebruikers dan bij woningen die niet tot het betreffende type behoren. Deze cijfers sluiten aan bij de verschillen in wachttijd en de survival functies die we hierboven hebben toegelicht (figuren 10 en 11).

² Het aandeel niet-EU-gezinnen bij de instromers van 2012/2013 bedraagt 15% in de grootsteden en 11% in de centrumsteden, tegenover 9% voor het totaal.

Tabel 7 Cox regressiemodel: hazard ratio of relatieve kans om in te stromen in de sociale huisvesting, naar achtergrond- en woningkenmerken voor alle kandidaat-huurders in 2013 en instromers in 2012/2013 (model 1) en voor de instromers in 2012/2013 (model 2)

	Model 1		Model 2	
	Exp (B) Hazard ratio	p-waarde Wald test	Exp (B) Hazard ratio	p-waarde Wald test
<i>Inkomensdecieel</i>				
Deciel 1 (ref)	1,00		1,00	
Deciel 2	0,90	<,0001	0,84	<,0001
Deciel 3	0,77	<,0001	0,85	<,0001
Deciel 4	0,77	<,0001	0,92	0,0113
Deciel 5-10	0,64	<,0001	0,93	0,0261
<i>Leeftijd</i>				
18-24 jaar	2,39	<,0001	2,24	<,0001
25-34	1,33	<,0001	1,29	<,0001
35-44	1,14	<,0001	1,12	<,0001
45-54 (ref)	1,00		1,00	
55-64	0,92	0,0052	0,93	0,0118
65-74	0,89	0,0008	0,93	0,0401
75-84	0,91	0,0352	0,99	0,7834
85 en ouder	1,52	<,0001	2,27	<,0001
<i>Aantal gezinsleden</i>				
1 gezinslid (ref)	1,00		1,00	
2	1,15	<,0001	0,98	0,3214
3	1,32	<,0001	1,03	0,3236
4	1,02	0,5813	0,88	0,0001
5 en meer	0,54	<,0001	0,76	<,0001
<i>Nationaliteit</i>				
Belg (ref)	1,00		1,00	
EU	0,87	0,0002	1,06	0,1501
Niet-EU	0,84	<,0001	0,93	0,002
<i>RSV-indeling</i>				
Grootsteden (ref)			1,00	
Centrumsteden			0,77	<,0001
Grootstedelijke rand			1,17	0,0042
Regionaal stedelijk gebied			1,41	<,0001
Kleinstedelijk gebied			1,17	<,0001
Buitengebied			1,29	<,0001
Stedelijk gebied Brussel			1,55	<,0001
<i>Woningtype</i>				
Appartement (ref)			1,00	
Eengezinswoning			0,84	<,0001
Bungalow			0,84	0,0628
Duplex			0,76	<,0001
<i>Bejaardenwoning</i>				
Ja (nee= ref)			1,07	0,0336
<i>Woning aangepast voor rolstoel</i>				
Ja (nee = ref)			1,11	0,1055
<i>Versnelde toewijzing via Bijzondere Jeugdbijstand</i>				
Ja (nee = ref)			5,42	<,0001
N	105 933		14 104	

5. Resultaten sociale huurders

In dit vierde hoofdstuk bespreken we de resultaten op basis van de VMSW-databestanden van (zittende) sociale huurders voor de periode 2006-2013. De in- en uitstroom is berekend exclusief mutaties. De verhuisbewegingen binnen de sociale huisvesting kennen immers andere oorzaken dan deze naar en uit de sociale huur, en vergen een aparte analyse. In- en uitstromers voor een bepaald jaartal werden geïdentificeerd op basis van resp. de begin- en einddatum van de verhuringen. Mutaties voor een bepaald jaar konden we identificeren op basis van aanwezigheid in het databestand van het voorgaande of volgende jaartal (waarbij een andere woning betrokken werd). Deze aanwezigheid konden we achterhalen door databestanden voor meerdere jaartallen te linken en via een gecodeerd INSZ-nummer na te gaan of verhuisde sociale huurders een nieuwe sociale huurwoning betrokken.

Vooreerst bekijken we in dit hoofdstuk de evoluties van het aantal sociale huurwoningen en huurders, en de in- en uitstroom op dit vlak. Vervolgens analyseren we de zittende huurders én de in- en uitstromers voor verschillende gezins- en woningkenmerken. We kijken achtereenvolgens naar het inkomensprofiel, het leeftijdsprofiel, het gezinstype, het gebiedstype (volgens RSV-indeling), de nationaliteit en de aanwezigheid van een handicap. Ook maken we een analyse met betrekking tot in- en uitstroom voor de groep zittende huurders die niet (meer) in aanmerking komt voor instroom op basis van hun huidige inkomen.

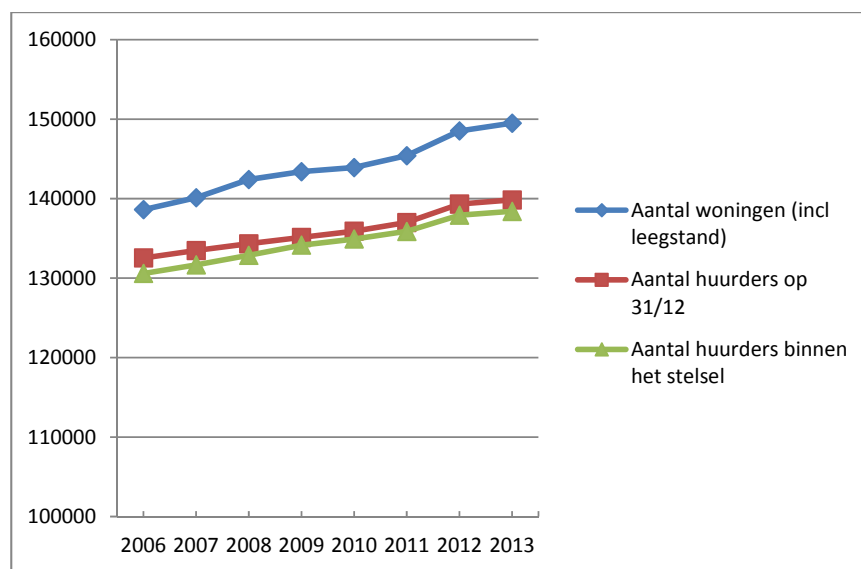
In het vorige hoofdstuk werd eveneens gefocust op het profiel van de instromers. Deze analyses gebeurden op basis van de data van kandidaat-huurders en voor de jaartallen 2012 en 2013. De analyses die nu volgen zijn gebaseerd op de data van de zittende huurders tussen 2008 en 2013. Door de grotere tijdsperiode bieden deze analyses dus ook een blik op de evolutie van de instroom, een aspect dat in hoofdstuk 4 niet aan bod kwam.

In de derde paragraaf van dit hoofdstuk staan we stil bij de verblijfsduur in de sociale huisvesting voor verschillende groepen, met behulp van bivariate analyses. In de vierde paragraaf gaan we ten slotte met een regressieanalyse na welke gezins- en woningfactoren er bijdragen aan de uitstroom van sociale huurders.

5.1 Evolutie van aantal sociale huurders, in- en uitstroom

Het aantal sociale huurwoningen in beheer van sociale huisvestingsmaatschappijen is gestaag toegenomen tussen 2006 en 2013, tot een niveau van 149 506 in 2013. Door frictieleegstand en leegstand door renovatie wordt niet elke woning verhuurd. In 2013 worden er 139 846 sociale woningen verhuurd, waarvan 138 411 binnen het stelsel van sociale huur. Ook voor deze groepen is er een duidelijk stijgende trend sinds 2006.

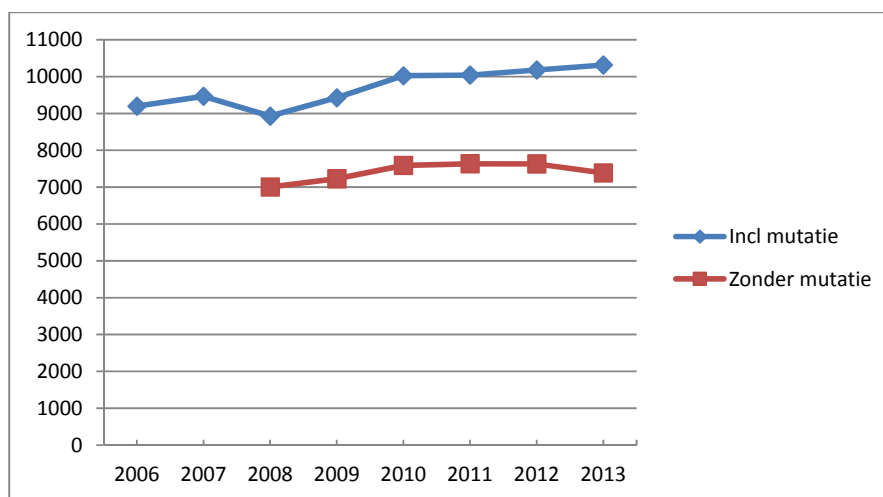
Figuur 12 Evolutie van aantal sociale huurwoningen bij SHM's en het aantal sociale huurders (binnen het stelsel), Vlaanderen, 2006-2013



Bron: VMSW

Het aantal sociale huurders dat instroomt, inclusief mutaties, schommelt sinds 2010 rond 10 000 per jaar. Als men de mutaties niet meerekent, schommelt dat aantal rond 7 500 per jaar.

Figuur 13 Evolutie van de instroom in de sociale huisvesting, met en zonder mutaties, Vlaanderen, 2006-2013

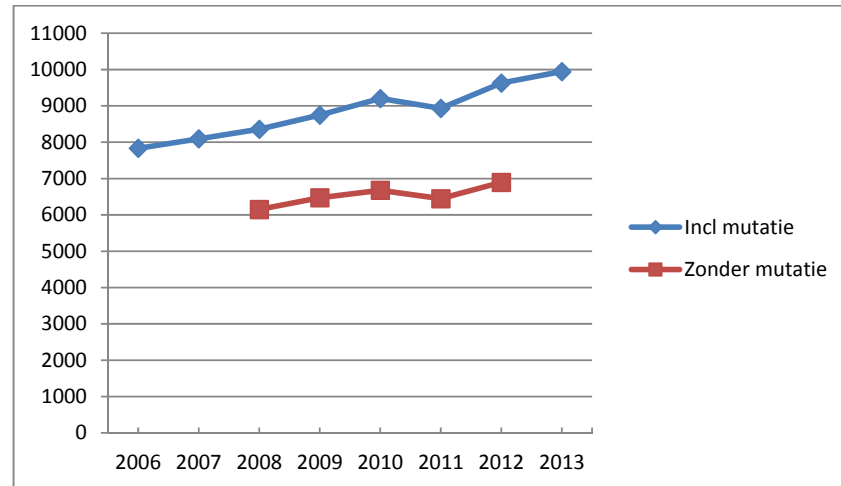


Bron: VMSW

Het aantal uitstromers ligt logischerwijze - gezien de evoluties van het totaal aan verhuringen - lager dan het aantal instromers. Indien mutaties worden meegeteld schommelt het aantal uitstromers rond 9 000 tussen 2009 en 2011. Daarna is er een stijging tot 9943 in 2013. Zonder mutaties schommelt het aantal uitstromers tussen 6 000 en 7 000 in de periode 2008 en 2012. Aangezien mutaties in de data worden berekend op basis van de (eventuele) aanwezigheid in het databestand in het jaar volgend op

de uitstroom (nieuwe sociale huurwoning), kunnen er voor 2013 geen mutatiecijfers worden berekend en bijgevolg geen cijfer voor uitstroom zonder mutaties.

Figuur 14 Evolutie van de uitstroom in de sociale huisvesting, met en zonder mutaties, Vlaanderen, 2006-2013



Bron: VMSW

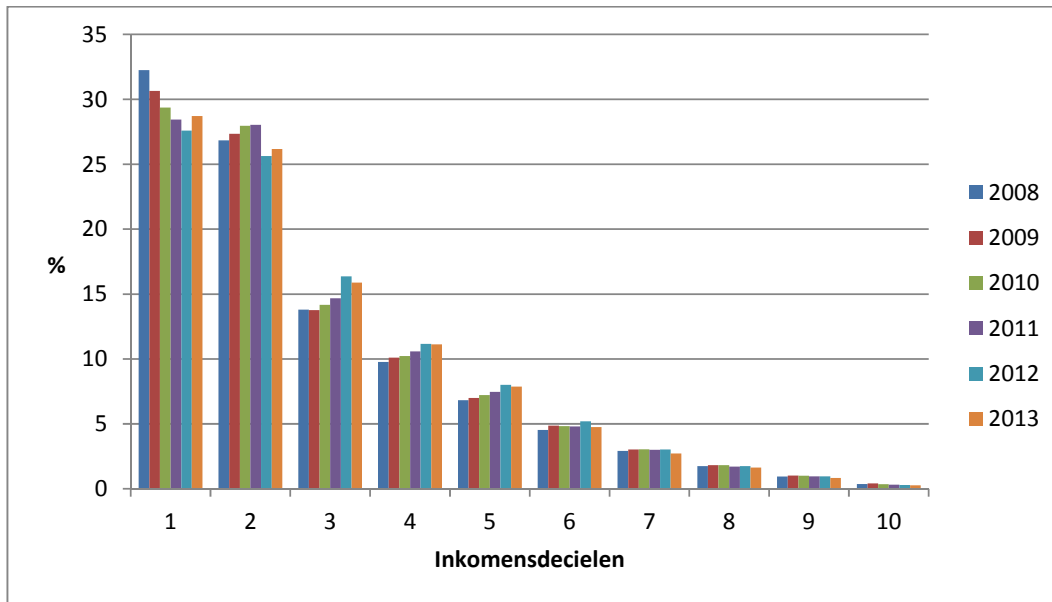
5.2 Profiel van sociale huurders, instromers en uitstromers

5.2.1 Inkomen

Om te achterhalen of er de laatste jaren een residualisering aan de gang is in de sociale huursector, is het in de eerste plaats nuttig om de inkomensevolutie onder de loep te nemen. Figuur 15 en tabel 8 maken alvast duidelijk dat er voor de periode 2008-2013 geen sprake is van residualisering, maar eerder van een sterker wordend inkomensprofiel. Het aandeel behorend tot het laagste inkomensdeciël neemt continu af tussen 2008 en 2012, van 32% naar 28%, waarna er een lichte stijging is naar 29% in 2013. Daarentegen is er een duidelijke toename in deze periode van het aandeel in het derde inkomensdeciël. Ook voor decielen 4 en 5 is er een lichte toename. Tussen 2011 en 2012 is er een opvallende terugval van het aandeel in het tweede deciel, waar we niet meteen een verklaring voor hebben. De huurders behorend tot decielen 7 tot 10 vallen allemaal boven de inkomensgrenzen van de sociale huur. In 2013 gaat het om 5% van de huurders. Dit fenomeen komt verder nog aan bod.

Voor 2013 zien we dat 82% behoort tot de vier laagste inkomensdecieën. Dit resultaat ligt in lijn met dat van het Grote Woononderzoek 2013 waaruit bleek dat 81% van de sociale huurders binnen de laagste twee inkomensquintielen valt (Heylen, 2015).

Figuur 15 Sociale huurders op 31/12, naar inkomensdecielen, in %, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

De verschillen tussen de inkomensverdelingen voor de verschillende jaartallen worden verklaard door ofwel wijzigende inkomens van de zittende huurders, ofwel door het inkomensprofiel van de in- en uitstroom. Onze analyses - weergegeven in tabel 8 - geven een inzicht in dit tweede aspect. Figuur 16 maakt de verschillen visueel duidelijk tussen het inkomensprofiel van de zittende huurders, in- en uitstroom anno 2012.

We zien dat het inkomensprofiel van de instromers duidelijk zwakker is dan van uitstromers. Het aandeel in het eerste deciel schommelt bij de instroom tussen 48 en 54% (tabel 8). Bij de uitstromers varieert dit aandeel tussen 21 en 30%. Voor de decielen 3, 4, en 5 liggen de percentages dan weer beduidend hoger voor de uitstromers. Tussen 2008-2013 is er bij de uitstromers een sterker wordend inkomensprofiel. Ook bij de instromers vinden we deze trend terug tussen 2010 en 2012, maar het profiel van de instroom is terug verzwakt in 2013.

Het sterker wordende inkomensprofiel van de zittende huurders, aangetoond in figuur 15 – is dus deels het gevolg van een sterker wordend inkomensprofiel van de instromers in 2011-2012, maar kan niet gelinkt worden aan de uitstromers. Er stromen immers relatief meer hoger en minder lage inkomens uit in 2012 dan in 2008. Een deel van de verklaring voor de toegenomen inkomens bij de zittende huurders zal dus ook liggen bij de inkomensdynamiek over de levensloop bij deze huurders. De periode 2011-2012 is immers te kort om via de instroom een grote impact te hebben op de gehele inkomensverdeling. De inkomensevolutie doorheen de tijd voor de zittende huurders komt in deze studie echter niet aan bod.

Rekening houdend met een wachttijd van 2 à 3 jaar, houdt het sterkere inkomensprofiel van de instromers in 2011 en 2012 mogelijk verband met de economische crisis. De grotere economische onzekerheid leidde er mogelijk toe dat in 2009 en 2010 relatief meer mensen uit de middeninkomens - maar nog onder de inkomensgrens - zich kandidaat hebben gesteld.

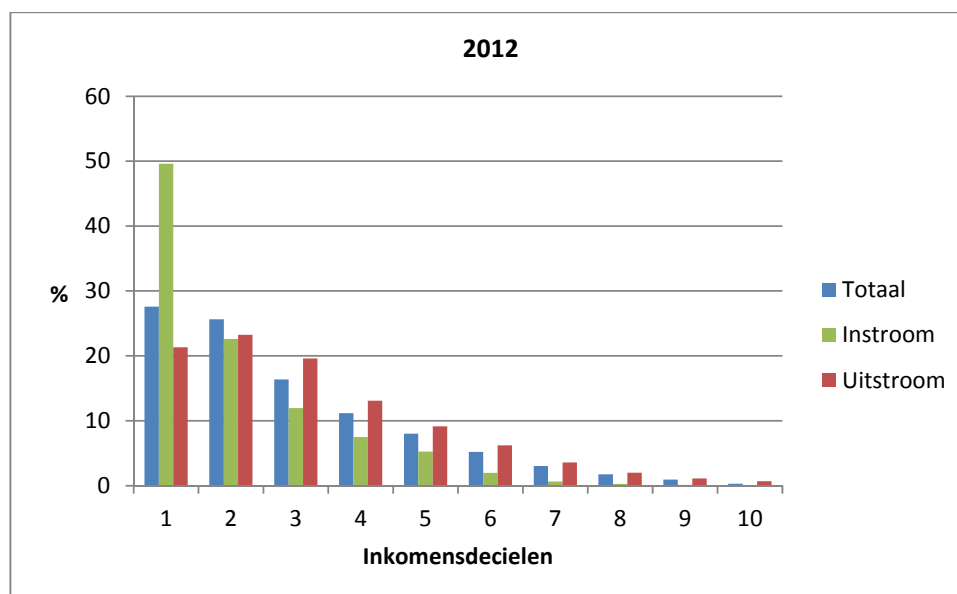
Tabel 8 Instromers, zittende huurders en uitstromers van sociale huursector, naar inkomensdecielen, in %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Inkomensdecielen	Instromers					
1	53,8	52,9	54,0	48,3	49,6	52,1
2	21,7	22,4	22,4	24,4	22,6	21,7
3	10,3	10,2	10,3	11,8	12,0	11,6
4	7,5	7,2	6,6	7,4	7,5	7,7
5	4,3	4,2	4,0	5,1	5,3	4,4
6	1,5	2,0	1,8	1,9	2,0	1,5
7	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,6
8	0,2	0,3	0,2	0,4	0,3	0,2
9	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,0
10	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Inkomensdecielen	Zittende huurders					
1	32,3	30,6	29,4	28,4	27,6	28,7
2	26,8	27,3	28,0	28,0	25,6	26,2
3	13,8	13,8	14,2	14,7	16,4	15,9
4	9,8	10,1	10,2	10,6	11,2	11,1
5	6,8	7,0	7,2	7,5	8,0	7,9
6	4,5	4,9	4,8	4,8	5,2	4,8
7	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	2,7
8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8	1,6
9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
10	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Inkomensdecielen	Uitstromers					
1	29,7	24,3	24,0	21,7	21,3	-
2	25,2	26,3	27,0	28,0	23,3	-
3	15,9	16,9	15,2	17,0	19,6	-
4	10,2	11,4	12,2	12,2	13,1	-
5	7,3	8,1	8,4	8,2	9,2	-
6	5,0	5,6	5,9	5,8	6,2	-
7	2,9	3,5	3,6	3,0	3,6	-
8	1,6	1,8	1,8	2,2	2,0	-
9	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1	-
10	1,1	0,9	0,7	0,7	0,7	-

Bron: VMSW

In vergelijking met de zittende huurders, is het inkomensprofiel van de instroom afgetekend zwakker, zoals figuur 16 laat zien voor 2012. Het profiel van de uitstromers is daarentegen iets sterker. Het aandeel uitstromers in de eerste twee decielen ligt lager dan van alle huurders samen, terwijl het hoger begint te liggen vanaf het derde inkomensdeciel.

Figuur 16 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, naar inkomensdecieën, in %, Vlaanderen, 2012

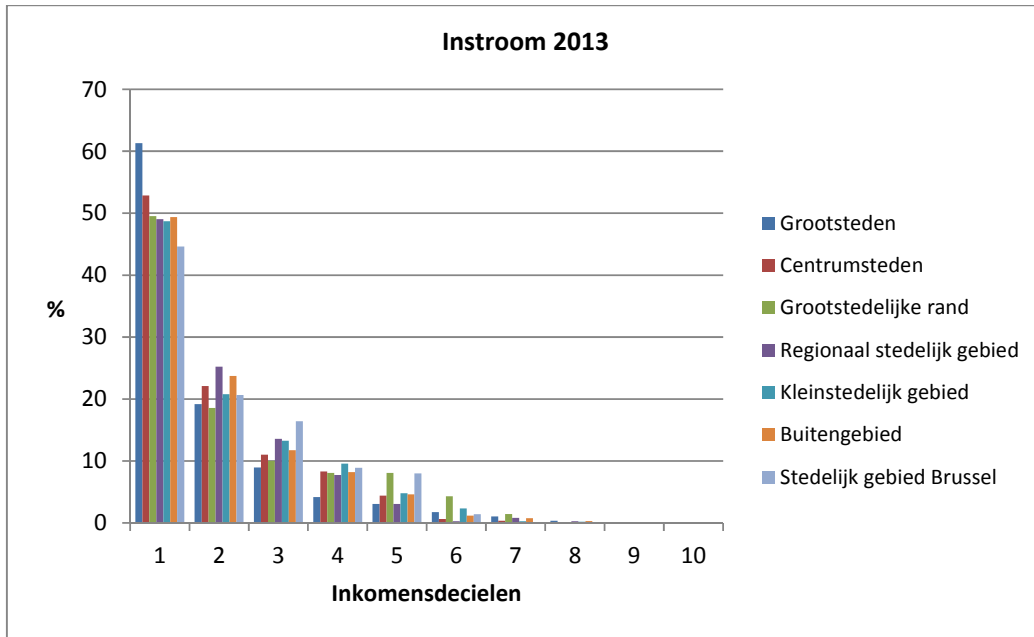


Bron: VMSW

5.2.2 Inkomen en regio

De vraag stelt zich in welke mate de inkomensverschillen in de sociale huur ook een ruimtelijke dimensie hebben. Figuur 17 toont de instroomzijde. We stellen vast dat in 2013 maar liefst 61% van de instromers in de grootsteden tot het laagste inkomensdecieël behoort. Voor de centrumsteden is dit 53%, terwijl dit aandeel onder de 50%-grens ligt voor de overige gebiedstypes. Het stedelijk gebied rond Brussel kent het laagste aandeel instromers in het eerste decieël (45%), en het hoogste in decieëlen 3 en 5. Dit gebied heeft dus algemeen beschouwd het 'sterkste' inkomensprofiel bij de instroom. Het zwakste profiel vinden we duidelijk in de grootsteden. Slechts 10% van de instromers behoort tot decieël 4 of hoger. Ook in 2008 kenden de grootsteden reeds het zwakste inkomensprofiel bij de instroom, gevolgd door de centrumsteden (zie bijlage 3, figuur 34). De aandelen behorend tot het eerste decieël lagen voor deze gebiedstypes nog iets hoger in 2008. Opvallende verschillen zien we voor de grootstedelijke rand, waar het inkomensprofiel van de instroom duidelijk is verzwakt tussen 2008 en 2013, en voor de stedelijke rand rond Brussel, waar het inkomensprofiel van de instroom aanzienlijk sterker is geworden in deze periode.

Figuur 17 Instroom van sociale huurders, naar inkomensdecien en ruimtelijke indeling (RSV), in %, Vlaanderen, 2013



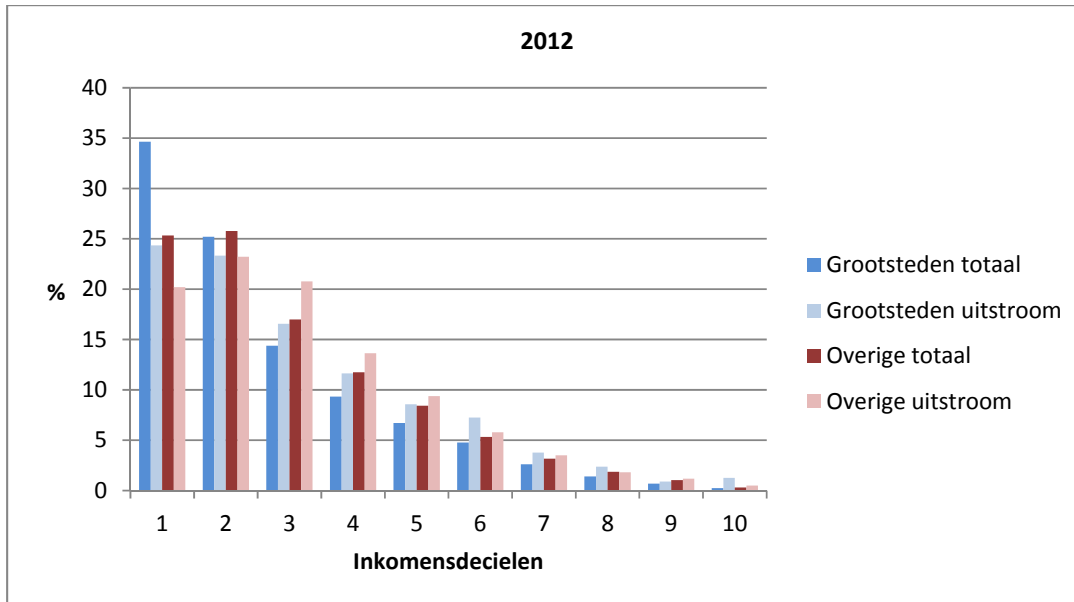
Bron: VMSW

Het inkomensprofiel naar regio van de zittende huurders en de uitstromers anno 2012 zien we in figuur 18. De ruimtelijke indeling is voor de overzichtelijkheid beperkt tot grootsteden/niet-grootsteden.

De grootsteden kennen niet alleen een zwakker inkomensprofiel bij de instroom, maar ook bij de zittende huurders is er een afgetekend verschil met het overige gebied. Bijna 35% van de sociale huurders in Antwerpen en Gent behoort tot het laagste deciel, tegenover 24% bij de rest. Vanaf deciel 3 liggen de aandelen hoger bij de niet-grootsteden.

De uitstromers hebben - zoals hierboven reeds aangetoond - een sterker inkomensprofiel dan de zittende huurders. Op dit vlak is er - enigszins verrassend - niet zo veel verschil tussen de grootsteden en het overige gebied. In de grootsteden is er zelfs 10 procentpunt verschil tussen het (totale) aandeel behorend tot deciel 1 en het aandeel van de uitstromers. Het inkomensprofiel in de grootsteden is dus in grote mate zwakker dan in het overige gebied (zittende huurders), maar dit vinden we minder sterk terug aan de uitstroomzijde. Ook in 2008 was dit het geval (zie bijlage 3, figuur B1). De vergelijking met de figuur in bijlage maakt ook duidelijk dat de versterking van het inkomensprofiel van de zittende huurders - zoals aangetoond in figuur 15 - zich heeft voorgedaan in zowel de grootsteden als het overige gebied. Het percentage in deciel 1 is voor de grootsteden gedaald van 39 naar 35% tussen 2008 en 2012, en voor het overige gebied van 30 naar 25%.

Figuur 18 Zittende sociale huurders en uitstroom van sociale huurders, naar inkomensdecielen en ruimtelijke indeling (RSV), in %, Vlaanderen, 2012



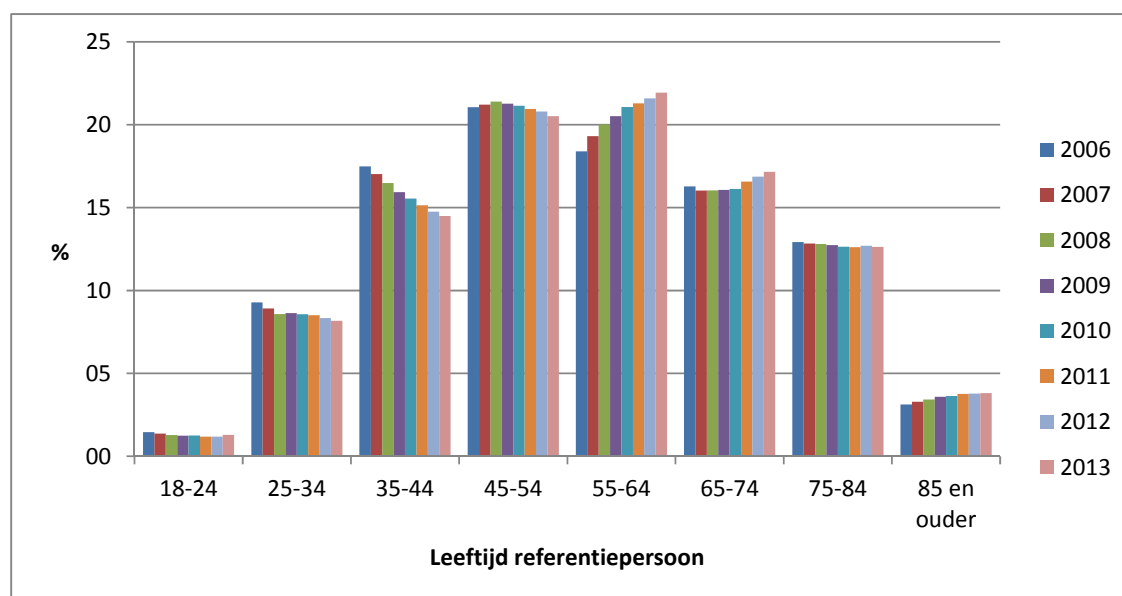
Bron: VMSW

5.2.3 Leeftijd

We hebben de leeftijdsevolutie van de referentiepersonen in de sociale huur in kaart gebracht voor de periode 2006-2013 (figuur 19 en tabel 9). Een opvallende vaststelling is dat het aandeel 35-44-jarige systematisch afneemt in deze periode, terwijl het aandeel 55-64-jarigen continue toeneemt. Ook voor de groep tussen 25 en 34 jaar is er een lichte afname, terwijl in de drie jongste jaren het aandeel tussen 65 en 74 gestaag toeneemt. Het algemene leeftijdsprofiel ‘veroudert’ dus. Andere vaststellingen zijn de status quo bij de jongste groep (18 tot 24 jaar) en de lichte stijging van het aandeel referentiepersonen van 85 en ouder. De ‘veroudering’ van het leeftijdsprofiel van de sociale huurder doet zich dus voornamelijk voor bij de 55-64-jarigen, en de jongste drie jaar ook bij 65-74-jarigen. Tenzij er zich sterke verschuivingen zouden voordoen bij de in- en uitstroom, zal er binnen circa 15 jaar een continue stijging zijn van de 75-84-jarigen, een categorie waarvan het aandeel de laatste acht jaar zelfs licht gedaald is.

Deze evoluties van het leeftijdsprofiel liggen alvast in lijn met het sterker wordend inkomensprofiel – dat hierboven is aangetoond. De groep van 55 tot 64 jaar heeft immers een hoger gemiddeld referentieinkomen (20 638 euro/jaar in 2013) heeft dan de 35-44-jarigen (18 653 euro/jaar). Het gemiddeld inkomen neemt toe met de leeftijdsklassen, tot de groep van 55-64-jarigen. Daarna daalt het inkomen terug, tot een niveau van gemiddeld 17 064 euro/jaar voor de 84-plussers (in 2013). De toekomstige relatieve toename van 75- en 85-plussers zal dus een verzwakkende impact hebben op het algemene inkomensprofiel.

Figuur 19 Sociale huurders op 31/12, naar leeftijdsklassen, in %, Vlaanderen, 2006-2013



Bron: VMSW

Zoals we al zagen bij de analyse van de kandidaat-huurders (Hoofdstuk 4), situeert de instroom zich sterk bij de jongere leeftijdsgroepen (tabel 9). In 2013 is 31% van de instromers jonger dan 35 jaar; 10% is jonger dan 25. De laatste twee jaar is er een lichte stijging van het percentage instromers onder 25, terwijl een lichte daling is van de groepen '25-34 jaar' en '35-44 jaar'. Ook is er een groep instromers ontstaan die minderjarig is (16-17-jarigen). Het gaat hier om jongeren die begeleid zelfstandig gaan wonen in het kader van Bijzondere Jeugdbijstand. In absolute aantallen gaat het om 22 minderjarigen in 2012 en 33 in 2013.

Het aandeel ouderen dat instroomt, is eerder beperkt. In 2013 is ongeveer 15% van de instromers ouder dan 64, waarbij 6% ouder is dan 75. Zoals aangetoond in hoofdstuk zijn ouderen hiermee sterk ondervertegenwoordigd in vergelijking met de populatie. Zoals tabel 9 laat zien, is het aandeel 65- en 75-plussers bij de instroom vrij constant over de periode 2008-2013. Ook de aandelen van de middelste leeftijdsgroepen (45 tot 64 jaar) schommelen niet sterk doorheen de jaren.

Tabel 9 geeft ons ook zicht op de leeftijdsverdeling van de uitstromers. Zij zijn veel meer terug te vinden bij de oudere leeftijdsgroepen. In 2012 is 44% minstens 65 jaar, 33% is ouder dan 74 en 15% zelfs ouder dan 84. Dit laatste aandeel bedroeg nog 12% en is sindsdien continu toegenomen.

Het aandeel uitstromers onder 35 jaar ligt op 14% in 2012 en is achteruit gelopen sinds 2008, toen dit aandeel nog 19% bedroeg.

Tabel 9 Instromers, zittende huurders en uitstromers van sociale huursector, naar leeftijdsklassen, in %, Vlaanderen, 2008-2013

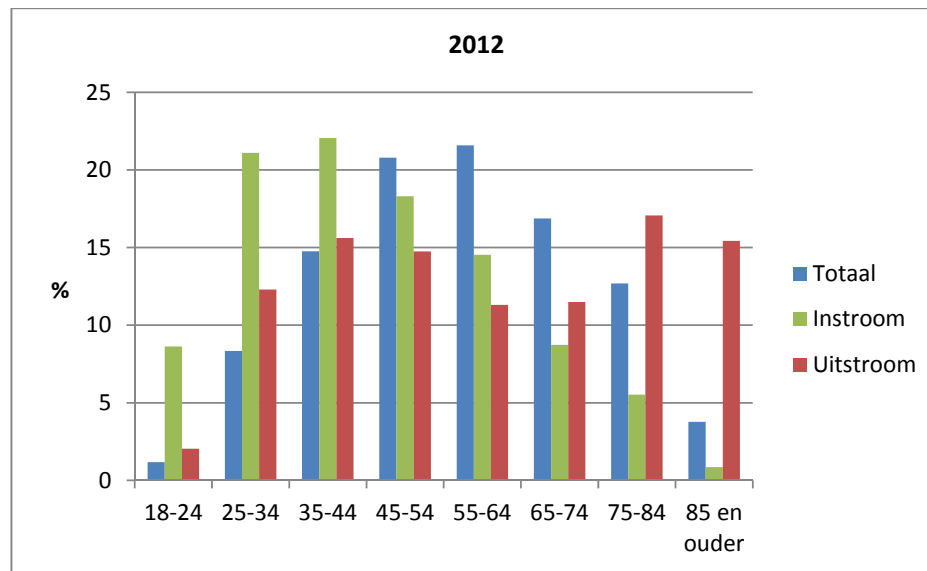
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Leeftijd	Instromers					
16-17	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
18-24	8,7	7,8	8,5	7,8	8,6	9,5
25-34	22,4	23,8	23,7	22,8	21,1	20,6
35-44	23,5	23,1	23,2	22,8	22,1	21,2
45-54	17,2	17,1	17,9	17,8	18,3	18,5
55-64	13,4	14,0	13,7	13,8	14,5	14,5
65-74	8,9	7,8	8,1	9,1	8,7	9,5
75-84	5,2	5,3	4,6	5,1	5,5	4,9
85 en ouder	0,7	1,2	0,5	0,9	0,9	0,8
Leeftijd	Zittende huurders					
16-17	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18-24	1,3	1,2	1,3	1,2	1,2	1,3
25-34	8,6	8,6	8,6	8,5	8,3	8,2
35-44	16,5	15,9	15,6	15,1	14,8	14,5
45-54	21,4	21,3	21,2	21,0	20,8	20,5
55-64	20,0	20,5	21,1	21,3	21,6	21,9
65-74	16,0	16,1	16,1	16,6	16,9	17,2
75-84	12,8	12,7	12,6	12,6	12,7	12,6
85 en ouder	3,4	3,6	3,6	3,8	3,8	3,8
Leeftijd	Uitstromers					
18-24	2,6	2,2	2,3	2,2	2,0	-
25-34	16,2	13,8	14,1	12,9	12,3	-
35-44	18,5	17,8	16,8	17,3	15,6	-
45-54	14,1	14,1	15,1	15,3	14,8	-
55-64	10,0	10,4	10,4	10,9	11,3	-
65-74	10,1	10,3	10,5	11,0	11,5	-
75-84	16,7	17,7	17,7	16,6	17,1	-
85 en ouder	11,8	13,8	13,3	13,9	15,4	-

Bron: VMSW

Figuur 20 maakt een vergelijking van de leeftijdsverdeling van de in- en uitstroom met de zittende sociale huurders, voor 2012. We zien hier duidelijk de sterke vertegenwoordiging van de jongste groepen bij de instroom. Maar ook bij de uitstroom zijn de min 35-jarigen duidelijk oververtegenwoordigd. De verklaring hiervoor ligt waarschijnlijk bij de onstabielere levensfase waarin deze groepen zich bevinden. Vergelijken met oudere groepen, maken jongeren meer verhuisbewegingen in functie van werk of relatievorming. Ook zal een deel van deze uitstromende jongvolwassenen de sociale huisvesting bewust als een tussenfase bekijken.

Daarnaast toont de figuur duidelijk de sterke vertegenwoordiging van ouderen onder de uitstromers. Bij de 75-plussers zijn de verschillen tussen de groepen zeer uitgesproken. Eén derde van de uitstromers behoort tot deze categorie, tegenover 16% van alle huurders en 6% van de instromers. Overlijden en verhuis naar een rust- over verzorgingsinstelling zijn de - logische - voornaamste redenen voor het hoge aandeel oude uitstromers.

Figuur 20 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, naar leeftijdsklassen, in %, Vlaanderen, 2012

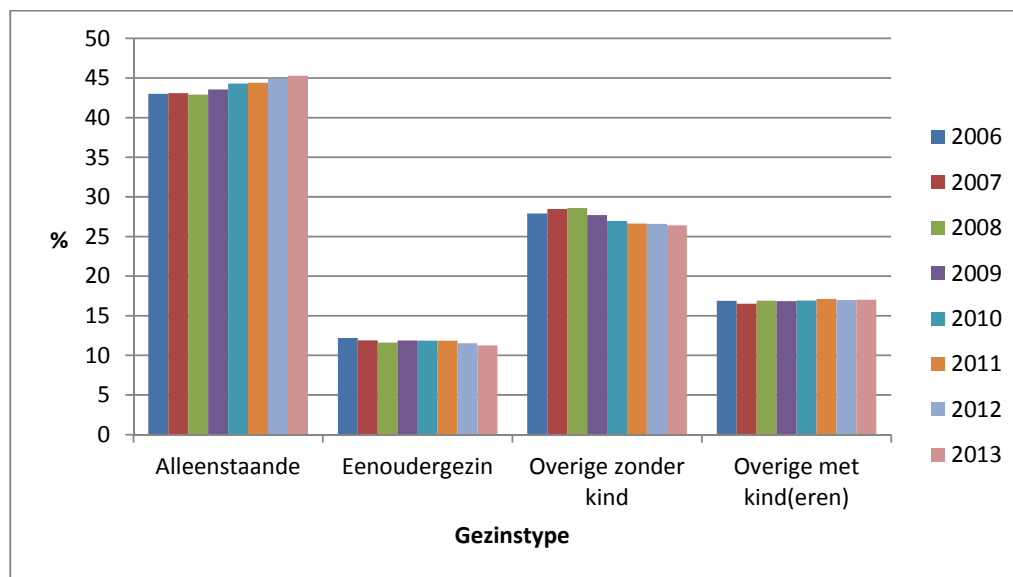


Bron: VMSW

5.2.4 Gezinstype

Figuur 21 geeft de verdeling naar gezinstype weer van de sociale huurders over de periode 2008-2013. We stellen vast dat het percentage alleenstaanden licht is toegenomen tussen 2009 en 2013, van 43 naar 45%. Het aandeel eenoudergezinnen schommelt rond 11 à 12%. Voor zowel alleenstaanden als eenoudergezinnen betekent dit een oververtegenwoordiging. In de ganse bevolking bedragen deze aandelen immers resp. 31% en 8% (ADSEI, 2015). De groep 'overige zonder kind' gaat er op achteruit in relatieve termen, van 29% in 2008 naar 26% in 2013. Het aandeel van het gezinstype 'overige met kind(eren)' blijft vrij constant doorheen de tijd en bedraagt 17%, zowel in 2006 als in 2013.

Figuur 21 Sociale huurders op 31/12, naar gezinstype, in %, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Vervolgens bekijken we de in- en uitstroom van sociale huurders naar gezinstype, weergegeven in tabel 10. Alleenstaanden en eenoudergezinnen blijken nog sterker vertegenwoordigd bij de instromers dan onder de zittende huurders, met resp. 46% en 21% in 2013. In vergelijking met 2011 is het aandeel instromende alleenstaanden in 2013 nog toegenomen met 3 procentpunt. Het aandeel instromende overige gezinnen (met of zonder kind) is licht afgenomen in 2013 t.o.v. twee jaar eerder.

Tabel 10 Instromers, zittende huurders en uitstromers van sociale huursector, naar gezinstype, in kolom %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gezinstype	Instromers					
Alleenstaande	43,9	44,5	43,2	42,6	42,8	45,7
Eenoudergezin	20,0	21,7	20,6	20,9	20,4	20,3
Overige zonder kind	16,7	15,3	15,1	16,3	16,4	15,2
Overige met kind(eren)	19,4	18,4	21,1	20,2	20,4	18,8
Gezinstype	Zittende huurders					
Alleenstaande	42,9	43,6	44,3	44,4	44,9	45,3
Eenoudergezin	11,6	11,9	11,8	11,9	11,5	11,3
Overige zonder kind	28,6	27,7	27,0	26,6	26,6	26,4
Overige met kind(eren)	16,9	16,8	16,9	17,1	17,0	17,0
Gezinstype	Uitstromers					
Alleenstaande	49,9	52,2	51,8	51,2	53,7	-
Eenoudergezin	10,4	10,9	10,6	10,8	9,4	-
Overige zonder kind	20,8	20,2	19,3	19,7	20,7	-
Overige met kind(eren)	18,9	16,7	18,3	18,4	16,1	-

Bron: VMSW

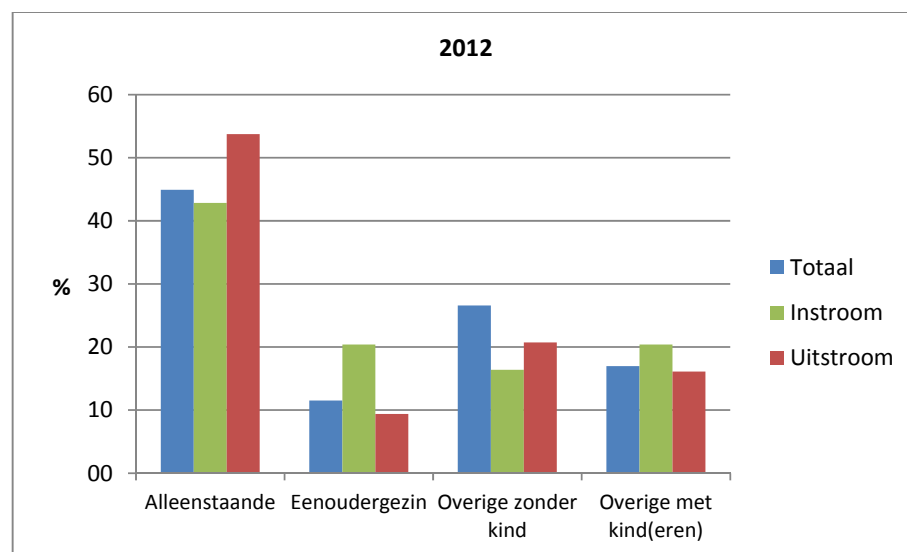
Figuur 22 geeft een duidelijker beeld van de verschillen op vlak van gezinstype anno 2012 tussen zittende huurders, instromers en uitstromers. Het aandeel van de overige gezinnen zonder kind ligt aanzienlijk lager bij de instroom dan bij het totaal, terwijl het aandeel 'overige met kind' hoger ligt bij de instromers dan bij het totaal. Deze verschillen hebben deels te maken met een leeftijdsdynamiek. Van

de overige gezinnen zonder kind is 44% 65 jaar of ouder, tegenover maar 8% indien er één kind of meer in het gezin is.

De alleenstaanden zijn sterker vertegenwoordigd bij de uitstroom (54%) dan bij de instroom (43%) in 2012, zoals figuur 22 laat zien. Maar ook voor de eerdere jaartallen is dit het geval (zie tabel 10). De relatieve toename van het percentage alleenstaanden tussen 2008 en 2013 kan dus niet verklaard worden door de dynamiek van de in- en uitstroom. De verklaring ligt dus bij de zittende huurders waar er zich blijkbaar een gezinsverdunning doorzet, waardoor het aandeel alleenstaanden toeneemt. Dit effect is in overeenstemming met de veroudering van het profiel van de sociale huurders. Bij de bespreking van de evolutie van de gezinsgrootte in de volgende paragraaf gaan we hier verder op in. Dat er relatief veel alleenstaanden tot de uitstromers behoren, is gerelateerd aan de leeftijdsverdeling. Ongeveer 48% van de alleenstaande zittende huurders is immers 65 jaar of ouder.

Opvallend is dat het percentage eenoudergezinnen hoog uitvalt onder de instromers, vergeleken met de andere groepen. Dit wijst erop dat na de instroom bij een relatief grote groep nog een relatievorming plaatsvindt. Het aandeel eenoudergezinnen bij de uitstroom is relatief laag t.o.v. de instroom. Het aandeel 64-plussers bedraagt dan ook maar 1% bij dit gezinstype (zittende huurders).

Figuur 22 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, naar gezinstype, in %, Vlaanderen, 2012



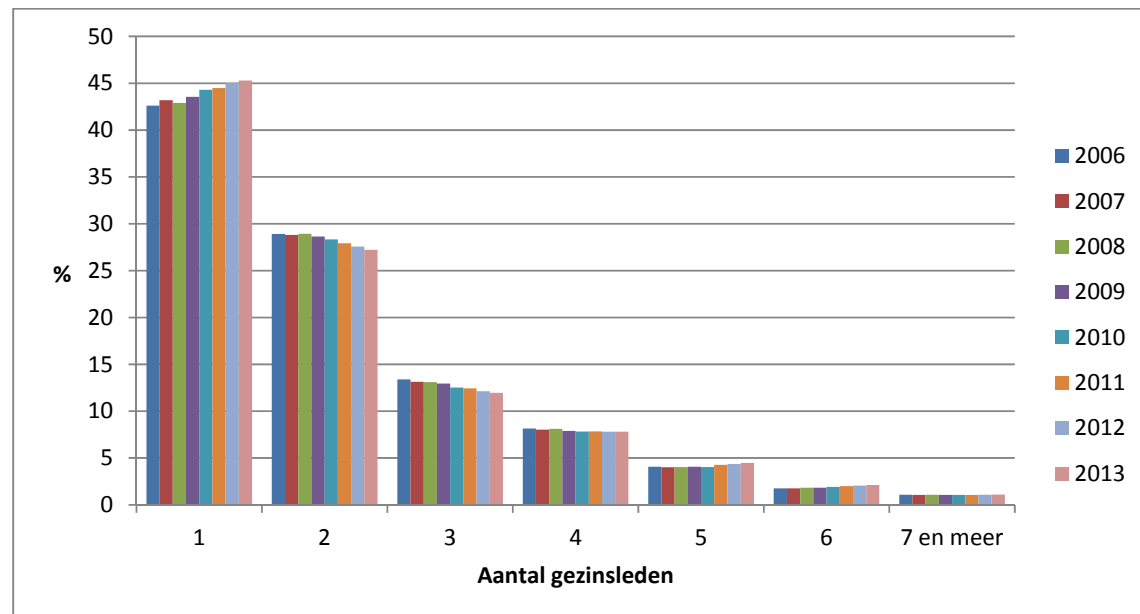
Bron: VMSW

5.2.5 Gezinsgrootte

Niet alleen het gezinstype maar ook de gezinsgrootte van de zittende sociale huurders is de jongste jaren gewijzigd, zoals we zien in figuur 23 en tabel 11. Er bestaan opvallende tegengestelde tendensen. Zoals we eerder zagen, is het aandeel alleenstaanden gestegen naar 43 in 2006 naar 45% in 2013. Het percentage van de twee- en driepersoonsgezinnen is echter teruggefallen in de periode 2006-2013. Het aandeel gezinnen met twee personen bedraagt 27% in 2013 terwijl dit in 2006 nog 29% was. Voor driepersoonsgezinnen is er een daling van 13 naar 12%. Waar er een terugval is van de middelgrote gezinnen, blijken de grote gezinnen in opmars. Het aandeel gezinnen met 5 personen is toegenomen

van 4,1 naar 4,5% wat een stijging van 10% betekent. Voor de zespersoons gezinnen is het aandeel toegenomen van 1,8 naar 2,1%, wat een toename van 17% inhoudt. Tot slot is het percentage gezinnen met 7 of meer leden vrijwel constant gebleven rond 1,1%. Ook uit analyses van de VMSW bleek dat in de periode 2009-2013 de groei van het aantal sociale huurders zich relatief sterker doorzette bij de grotere gezinnen (5 en meer personen) dan middelgrote gezinnen (2 tot 4 gezinsleden) (Mallants *et al.*, 2015).

Figuur 23 Sociale huurders op 31/12, naar aantal gezinsleden, in %, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Ondanks de daling van het aandeel gezinnen met 2 of 3 personen onder de zittende huurders blijkt dat er relatief meer gezinnen van deze omvang instromen dan dat er uitstromen (zie tabel 11 en figuur 24). In 2012 waren 23% van de instromers gezinnen met 2 personen, terwijl de uitstroom 22% bedroeg. De driepersoonsgezinnen vertegenwoordigen in 2012 17% van de instroom en 10% van de uitstroom. Reeds sinds 2009 liggen deze verhoudingen in deze grootteorde. De verklaring voor het dalende aandeel twee- en driepersoonsgezinnen dient dus bij de zittende huurders gezocht te worden, net zoals de relatieve toename van alleenstaanden (zie hoger). Deze vaststellingen zijn complementair en wijzen erop dat er een gezinsverdunning bestaat onder de zittende huurders die leidt tot relatief meer alleenstaanden en relatief minder twee- en driepersoonsgezinnen. De gezinsverdunning kan betrekking hebben op één kind of meerdere die de woning verlaten, maar ook op een partner die verhuist (of overlijdt). Dit resultaat ligt in lijn met de vaststelling dat het profiel van de zittende huurder veroudert. Van de groeiende groep 55-64-jarigen zijn de kinderen immers doorgaans al het huis uit, terwijl bij de groeiende groep van 84-plussers er dikwijls al een partner uitgestroomd is (verhuis naar rust- of verzorgingstehuis of overlijden).

Daar tegenover staat dat het aandeel gezinnen met 5 of 6 gezinsleden relatief sterk is toegenomen. Ook hier blijkt het aandeel in de uitstroom doorgaans groter dan het aandeel in de instroom (zie tabel 11 en figuur 24), wat erop wijst dat er een interne dynamiek aan de basis ligt van dit effect. De

relatieve toename van de grotere gezinnen komt er dus doordat er - meer dan in het verleden - gezinsleden (kinderen) bijkomen tijdens de bewoning.

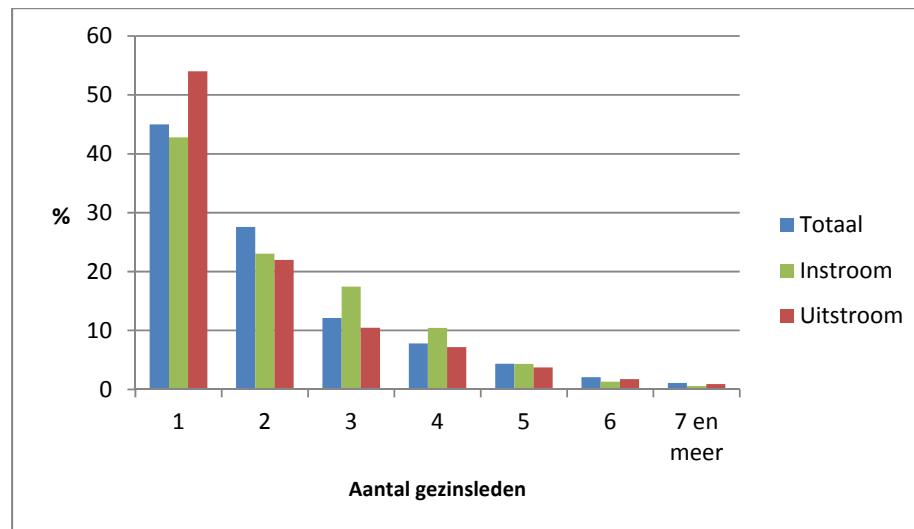
Om een volledig zicht te krijgen op de dynamiek van de gezinsgrootte bij zittende huurders dienen er longitudinale analyses uitgevoerd te worden die buiten het bestek van de studie vielen.

Tabel 11 Instromers, zittende huurders en uitstromers van sociale huursector, naar aantal gezinsleden, in kolom %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gezinsgrootte	Instromers					
1	44,2	44,8	43,2	42,7	42,8	45,8
2	24,7	23,6	22,9	24,1	23,1	21,5
3	16,4	17,0	17,5	17,8	17,5	17,0
4	8,9	9,2	10,1	9,6	10,4	9,6
5	3,8	3,6	3,9	3,9	4,3	4,1
6	1,3	1,3	1,8	1,4	1,3	1,4
7 en meer	0,6	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6
Gezinsgrootte	Zittende huurders					
1	42,9	43,6	44,3	44,5	45,0	45,3
2	28,9	28,6	28,3	27,9	27,6	27,2
3	13,1	13,0	12,5	12,4	12,1	12,0
4	8,1	7,9	7,8	7,8	7,8	7,8
5	4,0	4,1	4,0	4,3	4,4	4,5
6	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,1
7 en meer	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Gezinsgrootte	Uitstromers					
1	49,6	52,0	52,2	51,7	54,0	-
2	22,9	23,2	21,2	21,8	22,0	-
3	11,7	10,5	11,4	11,6	10,5	-
4	8,2	7,4	8,1	7,8	7,2	-
5	4,6	3,8	4,6	4,2	3,7	-
6	2,0	2,1	1,7	1,9	1,8	-
7 en meer	1,1	1,1	0,8	1,0	0,9	-

Bron: VMSW

Figuur 24 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, naar aantal gezinsleden, in %, Vlaanderen, 2012

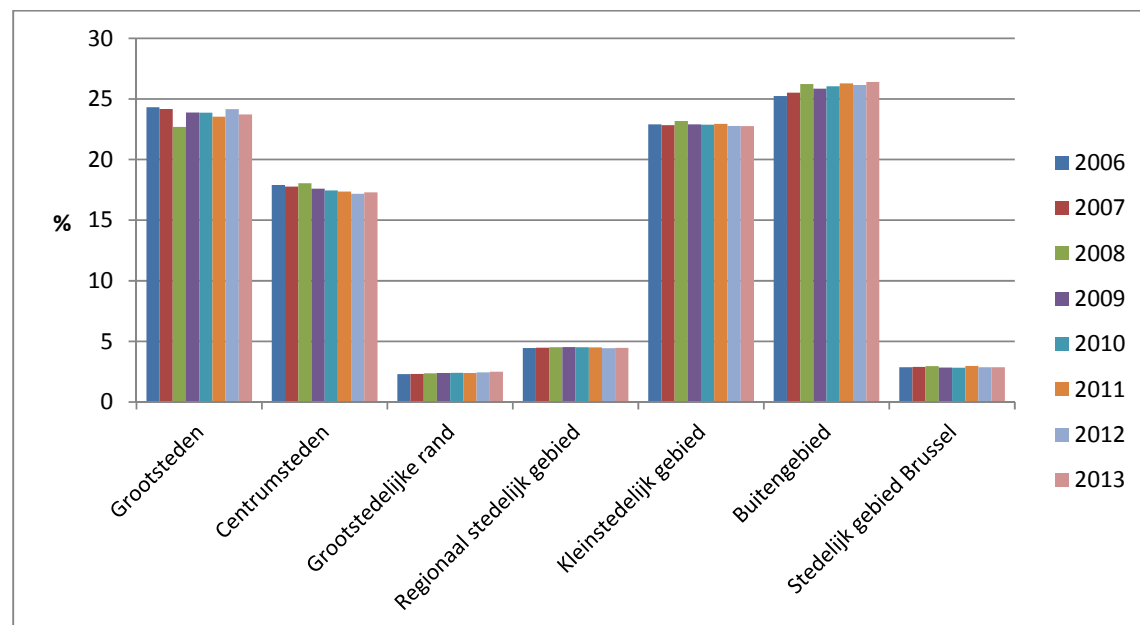


Bron: VMSW

5.2.6 Ruimtelijke indeling

In figuur 23 wordt een beeld geschetst van de ruimtelijke dimensie van de sociale huisvesting voor de periode 2008-2013, met behulp van de RSV-indeling. De absolute aantallen worden getoond in tabel 11. We stellen vast dat ongeveer 4 op 10 sociale huurders in groot- of centrumsteden wonen, waarbij circa 23% in de grootsteden. Dit aandeel blijft vrij constant tussen 2006 en 2013. In absolute termen is er wel een toename van een duizendtal huurders in de grootsteden en een vijfhonderdtal in de centrumsteden. De grootstedelijke rand en het stedelijk gebied rond Brussel herbergen resp. 2 en 3% van de sociale huurders. Ook deze aandelen blijven relatief constant tussen 2006 en 2013 en kennen een beperkte toename in absolute termen. Verder blijft ook het aandeel van het kleinstedelijk gebied schommelen rond 23%. Het buitengebied is het enige gebiedstype dat er in relatieve termen licht op vooruit gaat, met een stijging van 25% in 2006 naar 26% in 2013. In absolute termen is er een toename van ongeveer 33 000 naar 36 500 sociale huurders.

Figuur 25 Sociale huurders op 31/12, naar ruimtelijke indeling (RSV), in %, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Tabel 12 Sociale huurders op 31/12, naar ruimtelijke indeling (RSV), aantallen, Vlaanderen, 2008-2013

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Grootsteden	31 747	31 838	29 513	32 031	32 205	31 988	33 322	32 831
Centrumsteden	23 395	23 404	23 459	23 613	23 554	23 591	23 682	23 943
Grootstedelijke rand	2 990	3 041	3 076	3 207	3 234	3 248	3 367	3 453
Regionaal stedelijk gebied	5 812	5 900	5 871	6 072	6 103	6 126	6 127	6 188
Kleinstedelijk gebied	29 913	30 078	30 142	30 741	30 875	31 180	31 412	31 500
Buitengebied	32 979	33 610	34 106	34 687	35 151	35 722	36 066	36 541
Stedelijk gebied Brussel	3 754	3 805	3 837	3 805	3 813	4 029	3 948	3 955
Totaal	130 590	131 676	130 004	134 156	134 935	135 884	137 924	138 411

Bron: VMSW

Wat de instroom betreft, zien we voor de grootsteden een relatieve terugval van 25% in 2008 naar 19% in 2013 (tabel 12). Het aandeel instromers in de centrumsteden neemt daarentegen toe in deze periode, van 15 naar 19%. Het percentage instromers in het buitengebied varieert over de beschouwde periode, en ligt in 2013 3 procentpunt hoger dan in 2006.

Het aandeel uitstromers in de grootsteden varieert over de periode 2008-2013 tussen 26 en 28%. Voor de centrumsteden ligt het percentage uitstromers 2 procentpunt lager in 2012 dan in 2008. Voor de overige gebiedstypes zijn de aandelen quasi gelijk gebleven

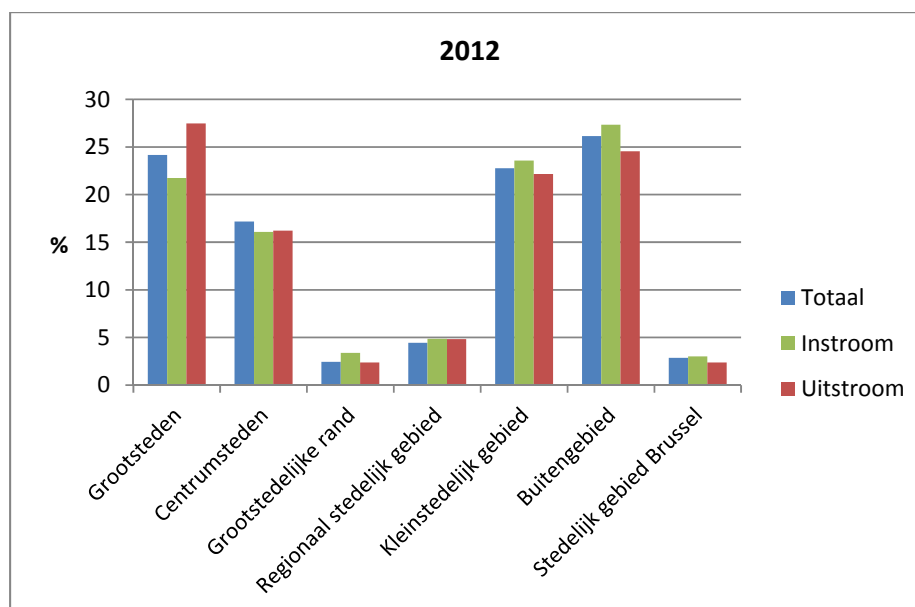
Tabel 13 Instromers, zittende huurders en uitstromers van sociale huursector, naar ruimtelijke indeling (RSV), in %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
RSV-indeling	Instromers					
Grootsteden	25,3	26,5	26,0	22,2	21,7	19,5
Centrumsteden	15,3	15,1	13,2	15,1	16,1	19,0
Grootstedelijke rand	2,4	3,3	2,6	2,2	3,4	2,8
Regionaal stedelijk gebied	4,2	4,4	5,3	4,2	4,9	4,9
Kleinstedelijk gebied	25,4	23,1	22,7	23,0	23,6	22,7
Buitengebied	25,3	25,9	27,5	29,4	27,3	28,1
Stedelijk gebied Brussel	2,1	1,7	2,7	3,9	3,0	2,9
RSV-indeling	Zittende huurders					
Grootsteden	22,7	23,9	23,9	23,5	24,2	23,7
Centrumsteden	18,0	17,6	17,5	17,4	17,2	17,3
Grootstedelijke rand	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5
Regionaal stedelijk gebied	4,5	4,5	4,5	4,5	4,4	4,5
Kleinstedelijk gebied	23,2	22,9	22,9	23,0	22,8	22,8
Buitengebied	26,2	25,9	26,1	26,3	26,2	26,4
Stedelijk gebied Brussel	3,0	2,8	2,8	3,0	2,9	2,9
RSV-indeling	Uitstromers					
Grootsteden	26,6	26,2	27,7	26,3	27,5	-
Centrumsteden	18,0	17,1	15,3	16,7	16,2	-
Grootstedelijke rand	1,7	2,3	2,3	2,4	2,4	-
Regionaal stedelijk gebied	4,4	4,5	5,0	4,7	4,8	-
Kleinstedelijk gebied	22,4	22,9	23,9	22,5	22,2	-
Buitengebied	24,8	24,7	23,5	24,9	24,6	-
Grootsteden	26,6	26,2	27,7	26,3	27,5	-

Bron: VMSW

Het ruimtelijke profiel van zittende huurders, in- en uitstromers wordt voor 2012 grafisch weergegeven in figuur 24. Een opvallend gegeven is het relatief hoge aandeel uitstromers in de grootsteden, in vergelijking met het totaal en het aandeel instromers. In de centrumsteden is het aandeel in- uitstromers gelijk aan elkaar. Verder zien we dat het percentage instromers in het buitengebied dat van de uitstromers ietwat overstijgt.

Figuur 26 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, naar ruimtelijke indeling (RSV), in %, Vlaanderen, 2012

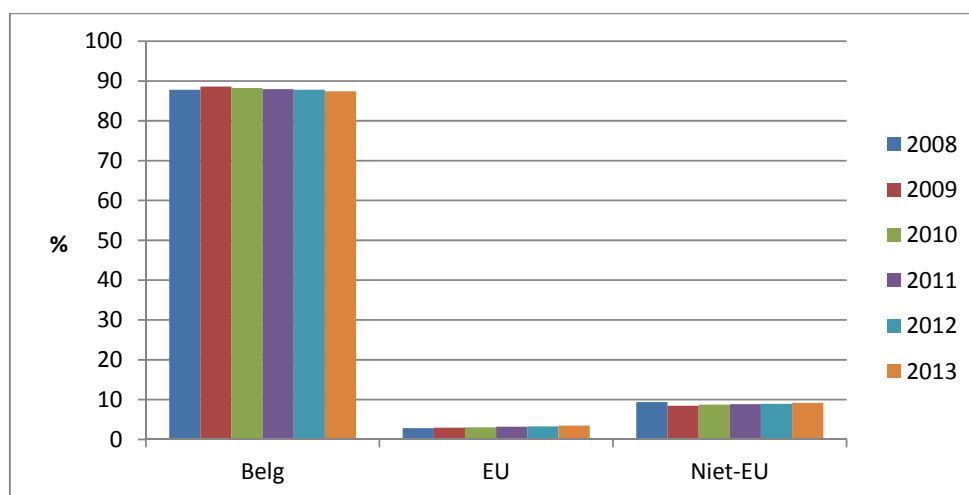


Bron: VMSW

5.2.7 Nationaliteit

De nationaliteitsopdeling (Belg, EU, niet-EU) van de zittende sociale huurders is weergegeven in figuur 25 en tabel 14, voor de periode 2008-2013. Er is weinig variatie over de jaren heen. Het aandeel Belgen (bij de referentiepersonen) bedraagt 87% in 2013, terwijl de aandelen voor EU- en niet-EU-burgers uitkomen op resp. 3 en 9%.

Figuur 27 Sociale huurders op 31/12, naar nationaliteit, in %, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Op vlak van in- en uitstroom naar nationaliteit - weergegeven in tabel 13 - is er wél een zekere variatie over de beschouwde periode. De instroom van de niet-EU-burgers kent in relatieve termen een eerste

piek in 2009 (18%) en ligt het hoogst in 2013 (20%). De instroom van Belgen ligt het laagst in 2013 (77%).

Bij de uitstroom zien we tussen 2008 en 2009 een stijging van het aandeel Belgen (van 87 naar 90%) en een daling van het aandeel personen met nationaliteit van buiten de EU (van 11 naar 8%). Sinds 2009 varieert de nationaliteitsverdeling van de uitstroom niet sterk meer.

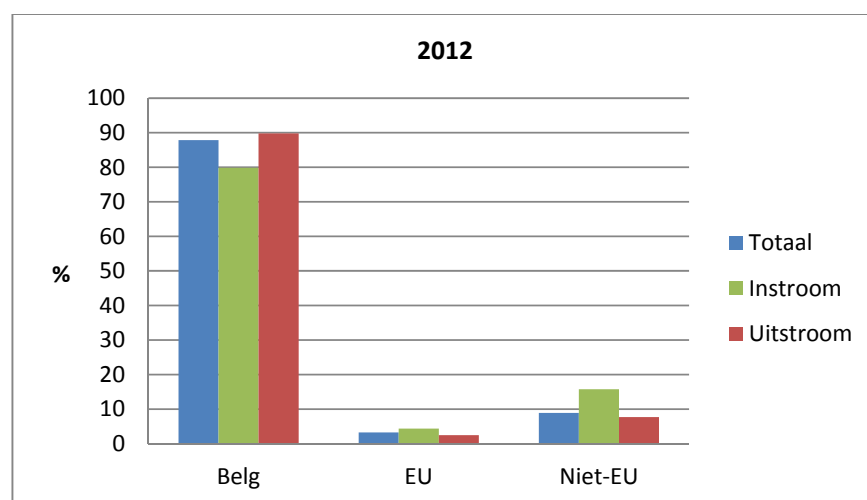
Tabel 14 Instromers, zittende huurders en uitstromers van sociale huursector, naar gezinstype, in %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nationaliteit	Instromers					
Belg	78,9	77,2	78,5	79,6	79,2	76,6
EU	4,3	4,6	4,9	4,4	5,2	3,4
Niet-EU	16,8	18,2	16,6	15,9	15,6	20,0
Nationaliteit	Zittende huurders					
Belg	87,8	88,6	88,3	88,0	87,8	87,4
EU	2,8	2,9	3,0	3,2	3,3	3,5
Niet-EU	9,4	8,5	8,7	8,8	8,9	9,2
Nationaliteit	Uitstromers					
Belg	86,6	90,1	90,0	89,7	89,8	-
EU	2,6	2,8	2,6	2,6	2,5	-
Niet-EU	10,8	7,1	7,5	7,6	7,7	-

Bron: VMSW

Figuur 26 maakt duidelijk dat in 2012 het aandeel Belgen hoger ligt bij de uit- dan bij de instroom (90 versus 80%). In contrast hiermee, ligt voor niet-EU-burgers het aandeel onder de instromers (16%) dubbel zo hoog dan onder de uitstromers (8%). Ook bij EU-burgers ligt het aandeel bij de instroom (4,4%) hoger dan bij de uitstroom (2,5%).

Figuur 28 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, naar nationaliteit, in %, Vlaanderen, 2012



Bron: VMSW

5.2.8 Handicap

Het aandeel referentiepersonen met een handicap in de sociale huur is toegenomen van 15% in 2008 naar 17% in 2013 (tabel 14). Bij de instroom vertegenwoordigt deze groep 14% in 2012/2013; bij de uitstroom is dit aandeel 18%. Al sinds 2008 zijn er relatief meer gezinnen met een gehandicapte referentiepersoon die uitstromen dan dat er instromen.

Tabel 15 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, referentiepersonen met een handicap persoon in gezin, in %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totaal	14,7	15,3	16,2	16,9	17,1	17,5
Instroom	12,1	12,5	12,7	13,4	14,5	14,4
Uitstroom	16,0	16,9	17,3	18,2	18,3	-

Bron: VMSW

5.2.9 Bejaardenwoningen en woningen voorbehouden voor rolstoelgebruikers

De woningen die (overwegend) voorbehouden zijn voor bejaarden - via de opmaak van een doelgroepenluik in het lokale toewijzingsreglement- vormen in 2013 7,5% van de (bewoonde) woningstock, zoals tabel 16 laat zien. In 2013 bedraagt het aantal 10 442. Het aandeel 'bejaardenwoningen' is duidelijk toegenomen sinds 2011, toen het nog 6% bedroeg. Het lijkt erop dat deze informatie nog maar sinds 2011 op een systematische wijze correct wordt bijgehouden op centraal niveau, aangezien de aandelen opmerkelijk laag liggen in de periode 2008-2010. Voorts zien we dat de bejaardenwoningen licht oververtegenwoordigd zijn bij zowel de in- als de uitstroom. Dat de verhuisdynamiek hier hoger dan gemiddeld ligt, is logisch aangezien de doelgroep ouderen zijn. In 2013 is ongeveer 67% van de bewoners van dit type woning ouder dan 64 en 86% ouder dan 54 jaar.

Tabel 16 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, bejaardenwoningen, in %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totaal	0,3	0,5	0,9	6,1	6,9	7,5 (10 442)
Instroom	0,6	0,3	0,8	7,0	7,6	8,2
Uitstroom	0,2	0,4	0,9	6,6	9,3	-

Bron: VMSW

In 2013 woont ongeveer 1,3% van de sociale huurders in een woning die aangepast is voor rolstoelgebruik (zie tabel 17), wat neerkomt op 2 101 woningen. De meting hiervan lijkt wel pas op punt te staan vanaf 2011, zoals ook bij de bejaardenwoningen het geval is. Ook de bewoners van rolstoel-aangepaste woningen blijken oververtegenwoordigd bij de in- en uitstroom. Dit is niet verwonderlijk gezien het leeftijdsprofiel. Bijna 52% is immers 65 jaar of ouder in 2013.

Tabel 17 Zittende sociale huurders en in- en uitstroom van sociale huurders, woningen aangepast voor rolstoelgebruik, in %, Vlaanderen, 2008-2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Totaal	0,1	0,1	0,1	1,4	1,5	1,5 (2 101)
Instroom	0,1	0,1	0,1	1,6	1,9	1,9
Uitstroom	0,1	0,0	0,1	1,7	1,8	-

Bron: VMSW

5.2.10 Sociale huurders die niet (meer) in aanmerking komt voor instroom

Tot slot hebben we ook berekend wat de omvang is van de groep sociale huurders die volgens de geldende inkomensgrenzen in het betreffende jaar niet meer in aanmerking zou komen voor instroom, en in welke mate deze groep vertegenwoordigd is bij de uitstromers. We hebben hierbij ook een oefening gemaakt, waarbij de inkomensgrenzen met 50 of 100% werden verhoogd. De resultaten zijn weergegeven in tabel 18. De absolute aantallen van deze groepen worden getoond in tabel 19.

In geval de gewone inkomensgrenzen worden gehanteerd, blijkt dat in de periode 2011-2012 ongeveer 13% hierboven valt. Dit aandeel bedraagt 12% in 2013, wat overeenkomt met 16 752 gezinnen (tabel 19). Vanaf januari 2014 werden de inkomensgrenzen van de sociale huisvesting met 15% verhoogd. Op het ogenblik van de studie waren de data van 2014 echter nog niet beschikbaar. Daarom hebben we een simulatie uitgevoerd, waarbij we de grenzen van 2014 hebben toegepast op de data van 2013. Volgens deze simulatie valt 8% van de zittende huurders (of 10 639 gezinnen) boven de inkomensgrens in 2014. De tabel laat voorts zien dat de groep die boven de inkomensgrens valt, oververtegenwoordigd is bij de uitstroom: 16% van de uitstromers behoort tot deze groep in zowel 2011 als 2012. Voor 2013 kon geen uitstroom berekend worden (zie hoger), waardoor er ook geen cijfers voor 2014 gesimuleerd worden.

Wanneer de inkomensgrenzen met 25% worden verhoogd, wordt de groep die boven de inkomensgrens uitkomt ongeveer gehalveerd. Tussen 2011 en 2013 schommelt dit aandeel tussen 6,0 en 6,5%. Deze groep is met 8% licht oververtegenwoordigd bij de uitstromers in 2011 en 2012. Voor 2014, wanneer de hogere inkomensgrenzen van kracht werden, wijst een simulatie uit dat nog circa 4% boven de inkomensgrens valt, of ongeveer 4 900 huishoudens.

In geval de inkomensgrenzen stijgen met 50%, verkleint de groep die boven de inkomensgrens valt aanzienlijk. Ze telt nog maar 3% van de zittende huurders in de periode 2011-2013 en 4% van de uitstromers in 2011 en 2012. Het gaat om 4 129 zittende huurders in 2013 en 283 uitstromers in 2012. De simulatie voor de inkomensgrenzen van 2014 (verhoogd met 50%) wijst uit dat 2% van de zittende huurders erboven valt, wat neerkomt op 2 284 gezinnen.

De groep die boven de inkomensgrens valt, wordt vrij klein als de geldende grenzen met 100% worden verhoogd, of worden verdubbeld. In 2013 valt dan nog 1% van de zittende huurders boven de inkomensgrens, of 1 174 gezinnen. Bij de uitstromers komt in 2012 nog 0,4% boven de grens uit (77 gezinnen).

Tabel 18 Sociale huurders die niet (meer) in aanmerking komt voor instroom in sociale huur, in %, zittende huurders en uitstroom, Vlaanderen, 2011-2014

	2011	2012	2013	2014*
<i>Gewone inkomensgrenzen</i>				
Totaal	13,1	13,4	12,4	7,9
Uitstroom	16,4	16,4	-	-
<i>Verhoogde inkomensgrenzen +25%</i>				
Totaal	6,5	6,6	6,0	3,6
Uitstroom	7,8	7,9	-	-
<i>Verhoogde inkomensgrenzen +50%</i>				
Totaal	3,3	3,3	3,0	1,7
Uitstroom	4,1	4,1	-	-
<i>Verhoogde inkomensgrenzen +100%</i>				
Totaal	1,0	1,0	0,9	0,4
Uitstroom	1,2	1,1	-	-

* Cijfers voor 2014 zijn een simulatie op basis van data van 2013 en de verhoogde inkomensgrenzen die gelden vanaf 01/01/2014.

Bron: VMSW

Tabel 19 Sociale huurders die niet (meer) in aanmerking komt voor instroom in sociale huur, aantallen, zittende en uitstromende huurders, Vlaanderen, 2011-2014

	2011	2012	2013	2014*
<i>Gewone inkomensgrenzen</i>				
Totaal	17 563	18 501	16 752	10 639
Uitstroom	1 015	1 123	-	-
<i>Verhoogde inkomensgrenzen +25%</i>				
Totaal	8 763	9 067	8 128	4 904
Uitstroom	484	539	-	-
<i>Verhoogde inkomensgrenzen +50%</i>				
Totaal	4 411	4 605	4 129	2 284
Uitstroom	255	283	-	-
<i>Verhoogde inkomensgrenzen +100%</i>				
Totaal	1 301	1 351	1 174	579
Uitstroom	76	77	-	-

* Cijfers voor 2014 zijn een simulatie op basis van data van 2013 en de verhoogde inkomensgrenzen die gelden vanaf 01/01/2014.

Bron: VMSW

5.3 Verblijfsduur in de sociale huisvesting

In deze paragraaf werpen we een licht op de verblijfsduur in de sociale huisvesting, waarbij we een opdeling maken naar relevante gezins- en woningkenmerken. De verblijfsduur kon echter maar berekend worden bij twee derde van de huurders, voor de data vanaf 2008. De instroomdatum wordt pas systematisch bijgehouden op niveau van de VMSW sinds het databestand van 2008, maar dit is niet voor elke huurders gebeurd. Voor één derde van de zittende huurders zijn er missende waarden voor de instroomdatum. We vermoeden dat het hierbij eerder gaat om de huurders die al een langere tijd in hun woning verblijven. De gemiddelde verblijfsduur die hier berekend wordt, zal dus eerder een onderschatting inhouden. Daarom ligt de focus van de bespreking op de verschillen tussen de groepen. We gaan er immers van uit dat de vertekening door de ondervertegenwoordiging van langere verblijfsduren geen grote impact heeft op verschillen tussen categorieën.

De gemiddelde verblijfsduur naar achtergrondkenmerken voor zowel de zittende huurders als de uitstromers is weergegeven in tabel 20. Voor alle zittende huurders bedraagt de gemiddelde verblijfsduur 8 jaar op 31 december 2013. Ook voor de uitstromers in de periode 2008-2012 komt het gemiddelde uit op 8 jaar.

Bij het resultaat naar inkomensgroepen valt op dat de bewoningsduur voor decielen 1 en 2 duidelijk korter is dan voor de hogere inkomensdecielen, zowel voor de zittende huurders als voor de uitstromers. Verder neemt bij de zittende huurders - maar niet bij de uitstromers - de verblijfsduur bijna lineair toe met het inkomen. Dit houdt ook verband met het feit dat de inkomens van een deel van de sociale huurders aangroeien over de jaren. Op deze manier ontstaat er een inkomenseffect, gecombineerd met een tijdseffect. In welke mate de inkomens van sociale huurders toenemen tijdens de bewoning is echter nog niet onderzocht voor Vlaanderen, en is een piste voor toekomstig onderzoek. We merken hier nog op dat de zittende huurders behoren tot decielen 7 tot 10 een beperkte groep vormen (ongeveer 5% in 2013).

Wat de leeftijd (van de referentiepersoon betreft, stellen we logischerwijze vast dat de gemiddelde bewoningsduur toeneemt naarmate men ouder is. Voor de zittende huurders anno 2013 stijgt de gemiddelde verblijfsduur van 1 jaar voor de 18- tot 24-jarigen, naar 7 jaar voor de groep '45-54 jaar' tot 15 jaar voor de 84-plussers. De cijfers voor de uitstromers wijken hier niet sterk van af.

Bij de opdeling naar gezinstype hebben de alleenstaanden en de overige gezinnen zonder kind de langste verblijfsduur, zowel bij de zittende huurders als bij de uitstromers. De gezinnen met kinderen hebben een duidelijk kortere verblijfsduur dan de gezinnen zonder kinderen. Deze resultaten kunnen niet los gezien worden van de leeftijdseffecten. Ouderen - met een langere bewoningsduur - zijn immers veel sterker vertegenwoordigd onder de gezinnen zonder inwonende kinderen.

Voor gehandicapte referentiepersonen is de verblijfsduur bij de uitstromers gemiddeld een half jaar langer dan bij mensen zonder handicap. Voor de zittende huurders is er op dit vlak geen verschil.

Naar nationaliteit (van de referentiepersoon) blijkt de verblijfsduur bij de zittende huurders het langst voor de Belgen, gevolgd door de EU-burgers en niet-EU-burgers. Bij de uitstromers is de bewoningsduur echter gemiddeld het langst voor de EU-burgers. Ook hier hebben de personen met nationaliteit van buiten de EU gemiddeld de kortste verblijfsduur.

De verblijfsduur ook berekend voor de ruimtelijke RSV-indeling. De gemiddelden voor zittende en uitstromende huurders komen niet voor elk gebiedstype sterk overeen, zodat eenduidige conclusies moeilijk te trekken zijn. Bij de uitstromers heeft het regionaal stedelijk gebied wel een afgetekend kortere gemiddelde verblijfsduur dan de overige gebieden. De bewoningsduur in de centrumsteden blijkt gemiddeld het langst, bij de uitstromers tussen 2008 en 2012.

Ten slotte blijkt de bewoningsduur in eengezinswoningen gemiddeld een tweetal jaar langer uit te vallen dan voor appartementen, zowel bij de huurders anno 2013 als bij de uitstromers. De verblijfsduur voor de minder courante woningtypes duplexen en bungalows blijkt nog aanzienlijk korter dan bij appartementen.

Tabel 20 Gemiddelde verblijfsduur in de sociale huisvesting, naar achtergrondkenmerken, voor zittende huurders 31/12/2013 en voor uitstromers in 2008-2012, Vlaanderen

	Zittende huurders	Uitstromers
Totaal	8,1	8,0
<i>Inkomensdeciel</i>		
1	5,5	5,3
2	7,8	7,9
3	8,9	9,5
4	9,3	9,0
5	10,0	9,0
6	10,9	8,5
7	12,0	8,7
8	12,8	8,9
9	15,1	9,5
10	16,7	9,3
N	88 611	20 038
<i>Leeftijd</i>		
18-24	1,4	2,2
25-34	3,4	3,8
35-44	5,3	5,5
45-54	7,4	7,1
55-64	9,2	8,2
65-74	10,4	9,6
75-84	11,9	12,3
85 en ouder	15,2	15,3
N	92 079	20 904
<i>Gezinstype</i>		
Alleenstaande	8,5	9,5
Eenoudergezin	5,4	4,9
Overige zonder kind	9,8	7,8
Overige met kind(eren)	5,7	5,2
N	88 621	20 138
<i>Handicap</i>		
Ja	8,1	7,8
Nee	8,1	8,5
N	92 152	20 909
<i>Nationaliteit</i>		
Belg	8,6	7,8
EU	7,2	9,2
Niet-EU	5,0	4,6
N	89 795	18 654
<i>RSV-indeling (zelfde N als 'handicap')</i>		
Grootsteden	8,5	8,6
Centrumsteden	8,3	9,2
Grootstedelijke rand	5,8	8,2
Regionaal stedelijk gebied	6,4	5,5
Kleinstedelijk gebied	7,7	7,1
Buitengebied	8,4	7,7
Stedelijk gebied Brussel	6,0	8,9
<i>Woningtype (zelfde N als 'handicap')</i>		
Appartement	7,5	7,2
Eengezinswoning	9,1	9,2
Bungalow	4,2 (n=206)	5,8 (n=5)
Duplex	5,2 (n=1821)	5,7 (n=211)

Bron: VMSW

Volgens het Grote Woononderzoek 2013 bedraagt de gemiddelde verblijfsduur in sociale huurwoningen 12 jaar (Winters *et al.*, 2015) terwijl voorliggende studie uitkomt op een gemiddelde duur van 8 jaar. Dit verschil heeft vermoedelijk te maken met de ondervertegenwoordiging van de langere verblijfsduren in onze dataset (zie hoger), maar mogelijk ook met kenmerken van survey-onderzoek. Het is bekend dat de allerzwakste sociale groepen moeilijk te benaderen zijn voor surveys (door motivatie, bereikbaarheid) en een hogere non-respons laten optekenen (Billiet & Waage, 2005). Het GWO kent dus vermoedelijk een ondervertegenwoordiging van de allerlaagste inkomens, terwijl dit niet het geval is voor de administratieve VMSW-dataset. Deze studie toont voorts aan dat de sociale huurders met de laagste inkomens (deciel 1) het snelst verhuizen (zie ook paragraaf 5.4) en een kortere gemiddelde verblijfsduur kennen (tabel 20). Dit haalt het algemeen gemiddelde naar beneden.

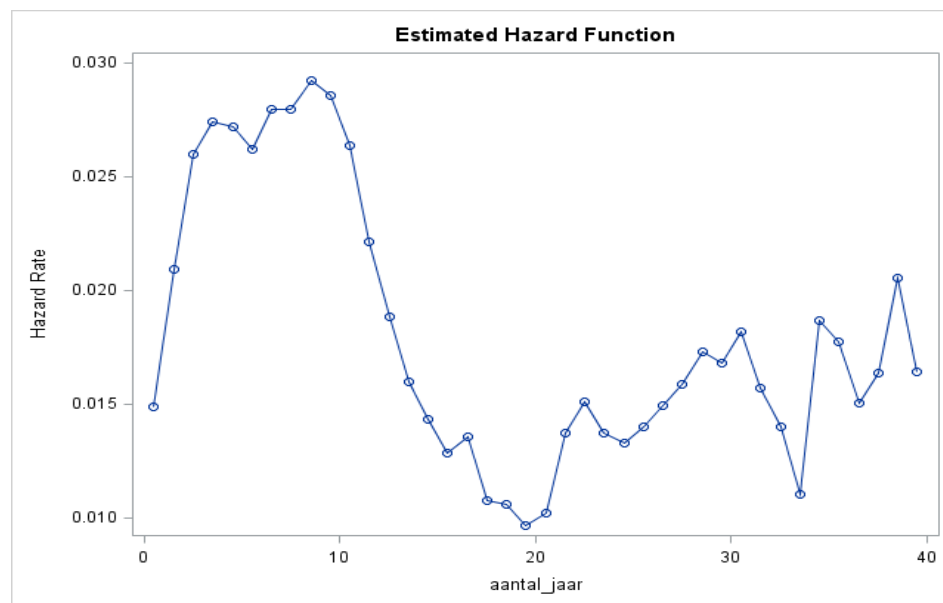
5.4 Kans op uitstroom uit de sociale huisvesting

We bekijken in deze paragraaf enkele survival functies voor het verblijf in de sociale huisvesting naar achtergrondkenmerken. Deze figuren geven een zicht op de uitstroomkans over de tijd, en zullen ons bijkomend inzicht brengen in de mogelijke redenen die bijdragen aan de verblijfsduur en het vertrek uit de sociale huur. De survival functies zijn opgesteld voor de groep van zittende huurders op 31 december 2012 en de uitstromers tussen 2008 en 2012.

5.4.1 Algemene hazard functie

Figuur 27 toont de hazard functie voor de kans om uit te stromen, op basis van de uitstromers in 2008-2012 en de zittende huurders van 2012. De kans op uitstroom is hier weergegeven voor perioden van één jaar, voor degenen die aan het begin van deze periode nog in de sociale huur zaten. De curve maakt duidelijk dat de kans op uitstroom toeneemt tijdens de eerste jaren, stabiliseert tussen jaren 4 en 6, en dan licht stijgt tot het tiende jaar. Tussen het tiende en 20ste jaar daalt de kans op uitstroom aanzienlijk. Daarna stijgt de uitstroomkans terug, tot een bewoningsduur van 30 jaar wordt bereikt. Daarna komen er meer schommelingen voor, wat ook te wijten is aan de lagere aantallen bij de langere verblijfsduren. Slechts 1,4% van de observaties had een langere verblijfsduur dan 40 jaar. Deze zijn - omwille van de sterke schommelingen in de cijfers - uit de hazard functies gelaten.

Figuur 29 Hazard functie, kans om uit te stromen uit de sociale huisvesting, naar verblijfsduur in jaar, en intervallen van één jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders 2012

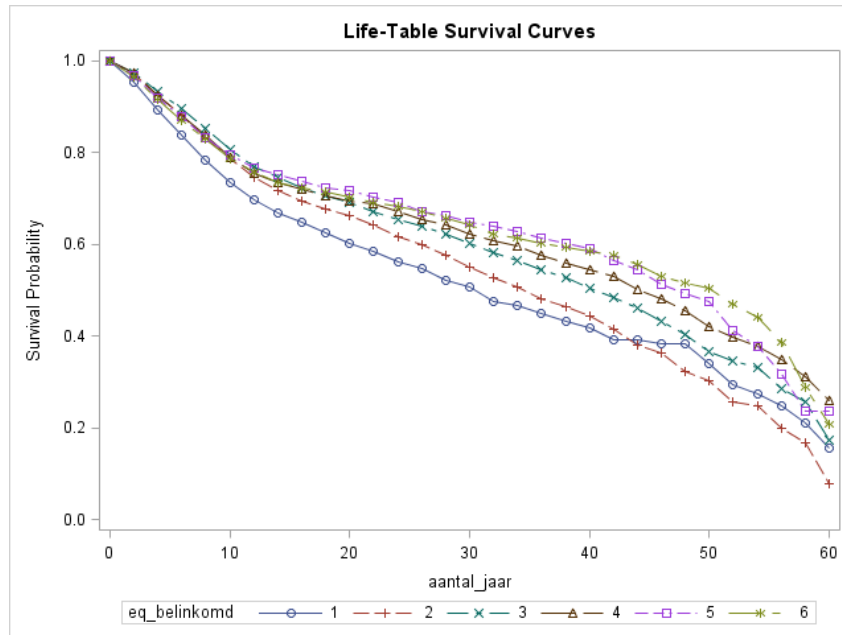


Bron: VMSW

5.4.2 Survival en hazard functies voor achtergrondkenmerken

Figuur 28 toont de survival functie voor de kans om in de sociale huur te blijven (niet uit te stromen), voor de eerste zes inkomensdecielen. Decielen 1 en 2 hebben een steilere curve dan de overige decielen, wat erop wijst dat de uitstroomkans groter is voor de laagste inkomens dan voor de hogere inkomensgroepen. De uitstroomkans blijkt gradueel af te nemen met het inkomen. Decielen 5 en 6 hebben immers de meest vlakke survival curves. Deze resultaten liggen grotendeels in lijn met de verschillen naar gemiddelde verblijfsduur. De hazard functie in bijlage maakt duidelijk dat de uitstroomkans tijdens de eerste 8 jaar van bewoning aanzienlijk hoger ligt voor het eerste deciel (bijlage 4, figuur B2).

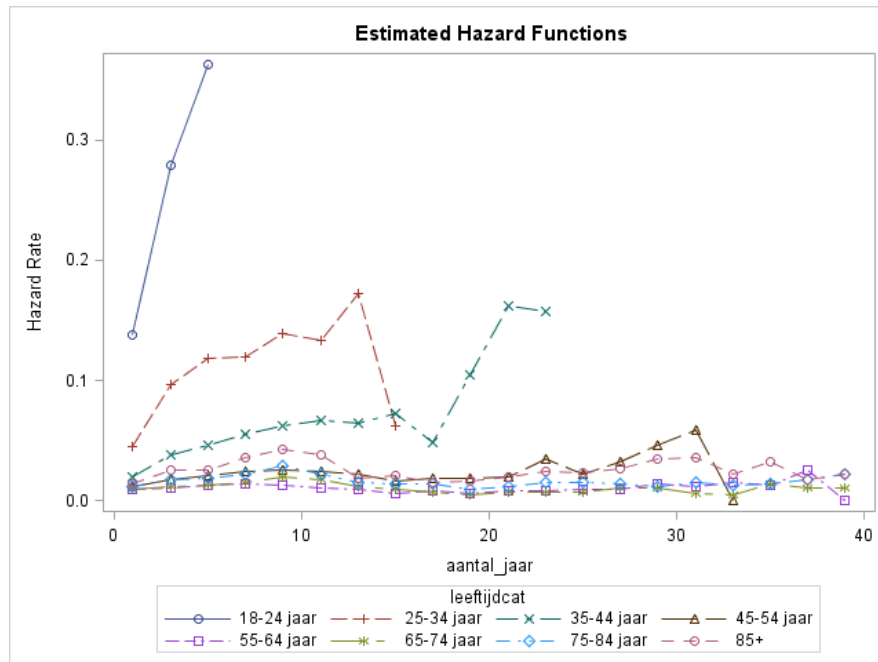
Figuur 30 Survival functie naar (eerste zes) inkomensdecielen, kans om in de sociale huisvesting te blijven, naar verblijfsduur in jaren, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders 2012



Bron: VMSW

Om de impact van de leeftijd op de uitstroomkans te analyseren, is het interessanter om de hazard functie te bekijken dan de survival functie, omdat deze laatste sterk beïnvloedt wordt door de samenhang tussen leeftijd en verblijfsduur. De hazard rate wordt daarentegen berekend op intervalniveau, gegeven men een bepaalde verblijfsduur heeft bereikt. Figuur 29 laat zien dat de uitstroomkans voor de jongste groep (18-24 jaar) veel hoger ligt dan voor de oudere groepen. Logischerwijze is er geen uitstroomkans berekend voor de jongste groep in de perioden na 6 jaar bewoning. Ook de uitstroomkans voor de 25-34-jarigen ligt afgetekend hoger dan voor de overige groepen. Dan volgt de groep van 35-44-jarigen. Deze resultaten liggen in lijn met de eerdere vaststelling dat de uitstroomkans - algemeen beschouwd - het grootst is voor een bewoningsduur tussen 3 en 11 jaar. Verder zien we - niet onlogisch - dat de uitstroomkans voor de 84-plussers groter is dan voor de middelste leeftijdsgroepen voor het grootste deel van de periodes. Dat de jongste groepen de grootste uitstroomkans kennen, is uiteraard gerelateerd aan de levensfase waarin ze zich bevinden. Hierop gaan we dieper in bij de bespreking van het regressiemodel (paragraaf 4.4.3).

Figuur 31 Hazard functie naar leeftijdsklassen, kans om uit te stromen uit de sociale huisvesting, naar verblijfsduur in jaren, voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders 2012

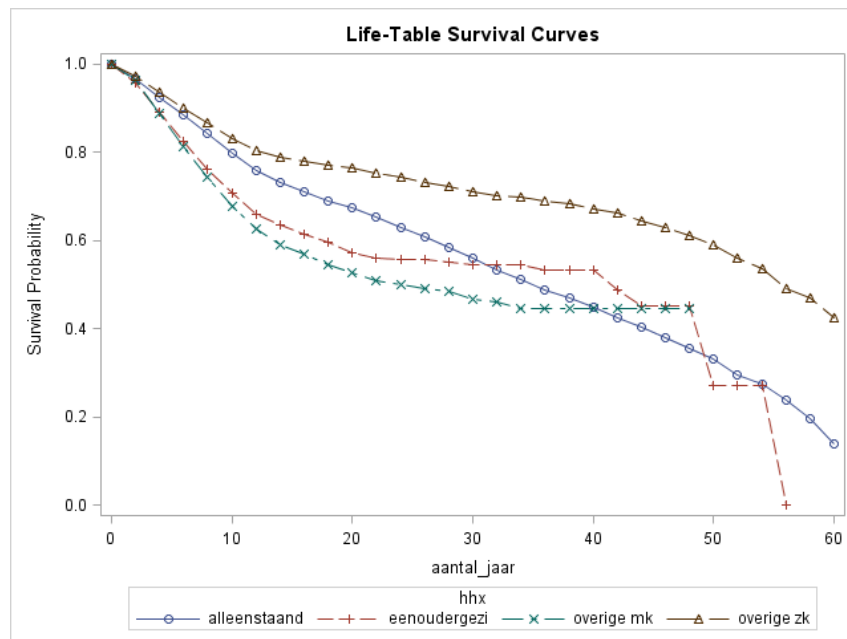


Bron: VMSW

De survival functie voor de kans om in de sociale huur te blijven, opgedeeld naar gezinstype, wordt getoond in figuur 30. De overige gezinnen zonder kind hebben de vlakste curve over de ganse periode, en stromen dus het minst snel uit. De functie voor alleenstaanden is ook vrij vlak in het begin maar kruist deze van de gezinnen met kinderen na circa 35 jaar. Dit wijst erop dat alleenstaanden na een langere periode een grotere uitstroomkans krijgen dan de gezinnen met kinderen. Dit kunnen we ook vaststellen in de hazard functie in bijlage (figuur B3). Na een bewoningsduur van 22 jaar wordt de uitstroomkans immers duidelijk het grootst voor alleenstaanden. Dit effect heeft een achterliggende leeftijdsdimensie. Het gaat hier (na een verblijfsduur van 22 jaar) voornamelijk om oudere alleenstaanden die uitstromen (overlijden of verhuis naar rusthuis). Jongere alleenstaanden stromen minder snel uit dan gezinnen met kinderen (zie ook de hazard functie), vermoedelijk omdat zij - algemeen beschouwd - over minder financiële middelen beschikken dan koppels en omdat zij niet worden geconfronteerd met gezinsuitbreiding. De gezinnen met kinderen in de sociale huisvesting zijn amper terug te vinden bij de oudere groepen. Daarom stopt hun survival curve ook na ongeveer 50 jaar, in tegenstelling tot die van de gezinnen zonder kinderen.

De resultaten van de survival en hazard functies naar gezinstype bieden een verfijning van de resultaten voor de gemiddelde verblijfsduur. Deze viel korter uit voor gezinnen met kinderen.

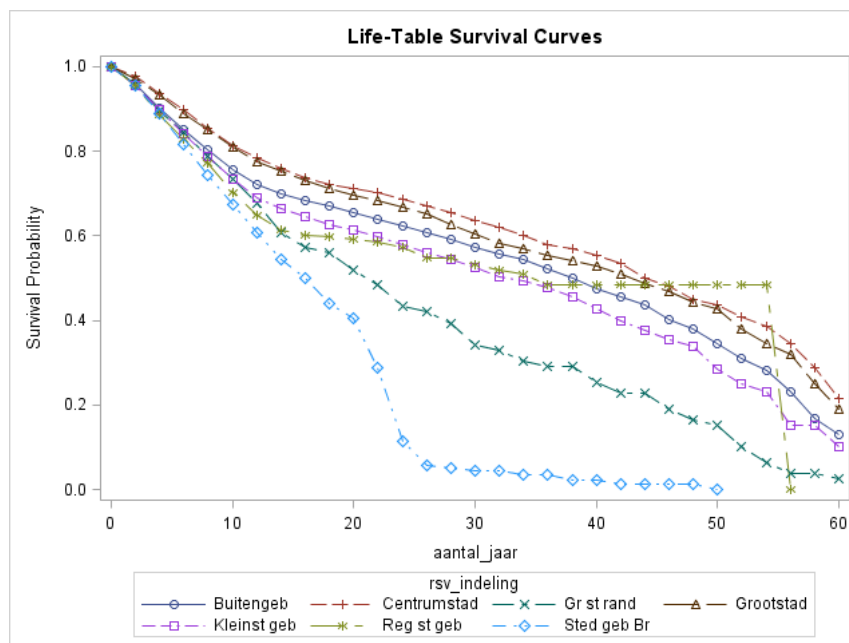
Figuur 32 Survival functie naar gezinstype, kans om in de sociale huisvesting te blijven, naar verblijfsduur in jaren, voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders 2012



Bron: VMSW

In figuur 31 worden de survival functies voor het verblijf in de sociale huisvesting weergegeven naar gebiedstype (RSV-indeling). De curves voor de groot- en centrumsteden zijn over nagenoeg de hele periode het vlakst. De sociale huurders uit deze gebieden stromen dus minder snel uit dan degenen uit de andere gebiedstypes. De uitstroomkans blijkt duidelijk het grootste voor sociale huurders uit het stedelijk gebied rond Brussel en uit de grootstedelijke rand. Deze resultaten zijn in overeenstemming met de gemiddelde verblijfsduur naar gebiedstype voor de zittende huurders (in mindere mate met de gemiddelde duur voor de uitstromers).

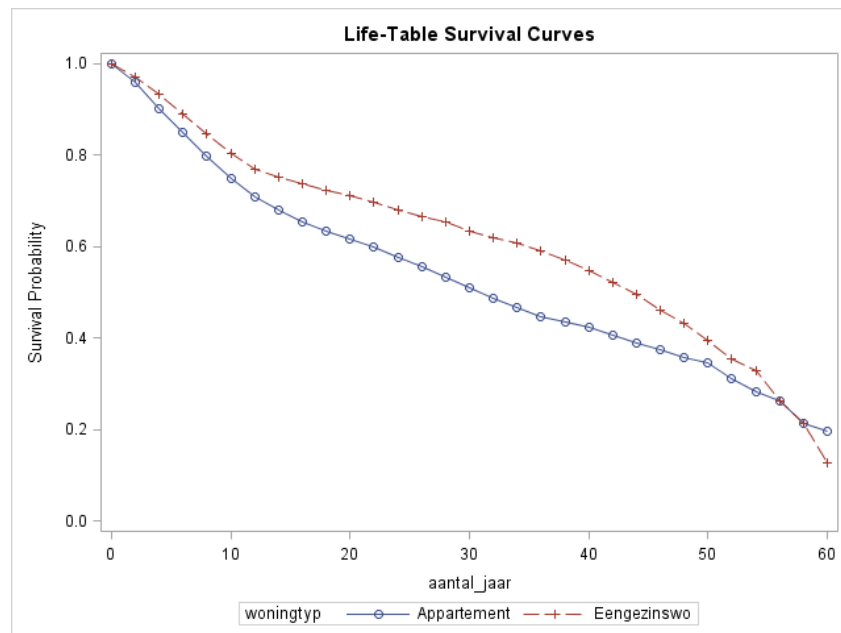
Figuur 33 Survival functie naar ruimtelijke indeling (RSV), kans om in de sociale huisvesting te blijven, naar verblijfsduur in jaren, voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders 2012



Bron: VMSW

Tot slot zijn er survival functies opgesteld voor de meest gangbare woningtypes (appartement of een-gezinswoning) (figuur 23). De curve is steiler voor appartementen dan voor een-gezinswoningen, wat betekent dat de kans op uitstroom groter is voor bewoners van appartementen. Het verschil zet zich wel pas door na een bewoningsduur van tien jaar. Dit kan erop wijzen dat het verschil in uitstroomkans te maken heeft met gezinsuitbreiding en de voorkeuren die er mogelijk zijn om een gezin niet groot te brengen in een appartementencomplex. Na een bewoningsduur van 45 jaar - wanneer de gezinnen doorgaans kleiner zijn (geworden) - groeien de curves van de appartementen en een-gezinswoningen naar elkaar. Dit houdt in dat op oudere leeftijd (minstens 63 jaar) de uitstroomkans voor appartementen lager ligt dan bij een-gezinswoningen. Dit wordt ook duidelijk uit de hazard functie naar woningtype (zie bijlage 4, figuur B4).

Figuur 34 Survival functie naar woningtype (appartement/eengezinswoning), kans om in de sociale huisvesting te blijven, naar verblijfsduur in jaren, voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders 2012



Bron: VMSW

5.4.3 Cox regressiemodel voor kans op uitstroom

Indien we zoeken naar verklaringen voor de uitstroom is het nuttig om naast bivariate analyses ook een regressiemodel op te stellen, waarbij het effect van elke verklarende variabele wordt geschat voor een gelijk niveau van de andere verklarende variabelen ('ceteris paribus' principe). Net als bij de instroomkans hebben we een Cox regressie model uitgewerkt; een model dat valt binnen de survival analyse technieken. Er worden ratio's van hazards (relatieve kansen) op uitstroom geschat voor verschillende categorieën van variabelen, met de veronderstelling dat deze ratio's constant blijven doorheen de tijd. Met dit model krijgen we inzicht op de 'zuivere' effecten van achtergrondkenmerken op de kans om uit te stromen uit de sociale huur. Eerder zagen we dat bepaalde effecten - bijvoorbeeld het gezins- en leeftijdseffect - sterk met elkaar verweven zijn. In het Cox regressiemodel worden deze effecten uit elkaar gehaald. Het model is geschat voor alle zittende huurders op 31 december 2012 en de uitstromers in de periode 2008-2012. In totaal gaat het om 105 933 gezinnen. De opgenomen gezins- en woningkenmerken zijn dezelfde als bij de bivariate analyses. De resultaten, inclusief hazard ratio's en significantietesten (voor de Wald test), zijn weergegeven in tabel 21. De referentiecategorie van de variabelen staat aangeduid met 'ref'. Aangezien het model niet is opgesteld op basis van de hele populatie, maar gebaseerd is 66% ervan, is het nuttig om ook een blik te werpen op de uitkomst van de significantietesten. Deze geven aan of de resultaten kunnen veralgemeend worden naar de hele populatie.

Wat het inkomen betreft zien we dat de uitstroomkans het grootst is voor het laagste deciel (de referentiecategorie) en het laagst voor de decielen 5 tot 10, die samen zijn geanalyseerd. De hazard ratio's voor de tussenliggende decielen maken duidelijk dat de uitstroomkans quasi gradueel afneemt met het inkomen. Gezinnen in het tweede deciel hebben 8% minder kans op uitstroom dan deze uit het

eerste deciel. Voor gezinnen uit het derde deciel is dit reeds 27% en voor de hoogste inkomens (deciel 5 tot 10) loopt dit op tot 29%. Deze resultaten liggen bijgevolg in lijn met de uitkomst van gemiddelde verblijfsduur en de survival functies.

Bij de leeftijdsanalyse is de groep van 45 tot 54 jaar als referentiecategorie gekozen. Opvallend is de hoge hazard ratio van 18-24-jarigen. Zij hebben, ceteris paribus, liefst 11 keer meer kans om uit te stromen dan de 45-54-jarigen. Deze uitstroomratio neemt vervolgens af voor de groepen '25-34 jaar' (ratio van 4,6) en '35-44 jaar' (ratio van 2,1) en bereikt een dieptepunt voor de groep van 55-64-jarigen. Zij hebben 40% minder kans op uitstroom dan de referentiegroep. De uitstroomkans neemt af tot een bepaalde leeftijd, maar vanaf 65 jaar neemt deze weer toe, wat niet onlogisch is. De groep van 84-plussers heeft uiteindelijk 28% meer kans op uitstroom dan de referentiecategorie (45-54 jaar). Deze cijfers zijn alvast veel betekenisvoller dan de gemiddelde verblijfsduren die zijn berekend in paragraaf 4.3. Deze gemiddelden hangen immers sterk af van de leeftijd - hoe ouder, hoe hoger - en houden geen rekening met het feit dat jongeren - voor een gelijke verblijfsduur - relatief meer uitstromen dan ouderen. Als verklaring voor de hoge uitstroomkans voor 18-24-jarigen kan verwezen worden naar de onstabielere levensfase. Zij zullen door bv. hun werkzoektocht of relatievorming sneller verhuizen dan oudere groepen. Ook zal een deel van de jongeren de sociale huisvesting bekijken als een tussenfase op de woonladder. Tot slot is het mogelijk dat voor bepaalde jongeren het gedrag niet aangepast is aan de verwachtingen die men stelt in de sociale huisvesting, en stromen zij terug uit. Verder (kwantitatief) onderzoek dient uit te wijzen wat de redenen zijn voor de hoge uitstroomkans van jongeren en jongvolwassenen.

De resultaten naar gezinstype wijzen uit dat ook in een regressiemodel de 'overige gezinnen zonder kind' de laagste uitstroomkans hebben. De hazard ratio ligt zelfs 22% lager dan voor alleenstaanden. Opvallend is dat alleenstaanden - ondanks een gemiddeld langere verblijfsduur (zie tabel 20) - respectievelijk een hogere en gelijke uitstroomkans hebben dan eenoudergezinnen en de overige gezinnen met kinderen. Dit komt omdat in het regressiemodel de effecten worden berekend voor een gelijk leeftijdsniveau. De survival curve wees reeds uit dat op een latere leeftijd de uitstroomkans van alleenstaanden toeneemt t.o.v. de gezinnen met kinderen.

In geval de referentiepersoon van het gezin een handicap heeft, ligt de uitstroomkans 10% hoger. Op vlak van nationaliteit blijkt de uitstroomkans voor EU-burgers 8% hoger te liggen dan bij Belgen. Voor niet EU-burgers ligt de uitstroomkans 19% hoger. Deze cijfers liggen in de lijn met de resultaten inzake gemiddelde verblijfsduur (van de zittende huurders).

Bij de analyse naar gebiedstype (RSV-indeling) vormen de grootsteden de referentiecategorie. Ceteris paribus blijken de sociale huurders uit de grootsteden de laagste uitstroomkans te hebben. De uitstroomkans ligt 26% hoger in de centrumsteden dan in de grootsteden en is ongeveer dubbel zo hoog in de grootstedelijke rand, het kleinstedelijk gebied en het buitengebied. De kans op uitstroom is het grootst in het stedelijk gebied rond Brussel (hazard ratio van 2,5), gevolgd door het regionaal stedelijk gebied (ratio van 2,4). Deze resultaten zijn grotendeels in overeenstemming met de bivariate analyses. Volgens de survival functie was de kans op uitstroom wel iets lager in de centrumsteden dan in de grootsteden, terwijl het regressiemodel het omgekeerde uitwijst. Dit wil zeggen dat er in de grootsteden relatief meer categorieën voorkomen met een lagere uitstroomkans dan in de centrumsteden (bv. de laagste twee decielen)³. Het is niet meteen duidelijk waarom de uitstroomkans - in gelijke

³ In de grootsteden behoort 54% tot de laagste twee decielen, tegenover 35% in de centrumsteden.

omstandigheden - het laagste ligt in de grootsteden Antwerpen en Gent. Dit heeft mogelijk te maken met een gebrek aan betaalbare alternatieven op de private markt.

Tot slot blijkt de uitstroomkans 40% lager te liggen voor sociale huurders die eengezinswoningen betrekken dan degenen die in een appartement wonen. Dit resultaat houdt een bevestiging in van de bivariate analyses op dit vlak. Ook voor duplexen en (vooral) bungalows ligt de uitstroomkans lager dan bij appartementen, ondanks de lage gemiddelde verblijfsduren voor deze woningtypes (zie hoger, tabel 20).

Tabel 21 Cox regressiemodel: hazard ratio of relatieve kans om uit te stromen uit de sociale huisvesting, naar achtergrond- en woningkenmerken voor alle zittende huurders op 31/1/2013 en uitstromers in periode 2008-2012, Vlaanderen

	Model 1	
	Exp (B) Hazard ratio	p-waarde Wald test
<i>Inkomensdeciel</i>		
Deciel 1 (ref)	1,00	
Deciel 2	0,92	<,0001
Deciel 3	0,83	<,0001
Deciel 4	0,85	<,0001
Deciel 5-10	0,81	<,0001
<i>Leeftijd</i>		
18-24 jaar	11,19	<,0001
25-34	4,58	<,0001
35-44	2,11	<,0001
45-54 (ref)	1,00	
55-64	0,56	<,0001
65-74	0,62	<,0001
75-84	0,91	0,0004
85 en ouder	1,28	<,0001
<i>Gezinstype</i>		
Alleenstaande	1,00	
Eenoudergezin	0,83	<,0001
Overige zonder kind	0,78	<,0001
Overige met kind(eren)	0,97	0,2337
<i>Handicap</i>		
Nee	1,00	
Ja	1,10	<,0001
<i>Nationaliteit</i>		
Belg (ref)	1,00	
EU	1,08	0,086
Niet-EU	1,19	<,0001
<i>RSV-indeling</i>		
Grootsteden (ref)	1,00	
Centrumsteden	1,26	<,0001
Grootstedelijke rand	2,11	<,0001
Regionaal stedelijk gebied	2,36	<,0001
Kleinstedelijk gebied	1,99	<,0001
Buitengebied	1,92	<,0001
Stedelijk gebied Brussel	2,53	<,0001
<i>Woningtype</i>		
Appartement (ref)	1,00	
Eengezinswoning	0,61	<,0001
Bungalow	0,20	0,0004
Duplex	0,56	<,0001
N	105 933	

Bron: VMSW

6. Samenvatting en conclusie

In deze studie stond de dynamiek van het bewonersprofiel van de sociale huisvesting in Vlaanderen centraal, met aandacht voor de zittende huurders, de kandidaat-huurders, de instroom en de uitstroom. Deze dynamiek werd in kaart gebracht met behulp van de VMSW-databestanden van de zittende huurders voor de periode 2006-2013 en van de kandidaat-huurders in 2013. We hebben frequentieverdelingen opgesteld voor verschillende gezins- en woningkenmerken van zittende huurders, in- en uitstromers, en deze verdelingen met elkaar vergeleken. Voorts werden gemiddelde wachttijden voor kandidaat-huurders en gemiddelde verblijfsduren voor zittende huurders berekend. Met bivariate en multivariate regressietechnieken van duuranalyse (survival analysis) werden instroom- en uitstroomkansen - voor een gelijke wachttijd/verblijfsduur - berekend voor verschillende relevante gezins- en woningkenmerken. Hieronder geven we een overzicht van de voornaamste resultaten en waar mogelijk geven we duiding bij de oorzaken hiervan. We starten met de evolutie van het profiel van de sociale huurders, vooraleer we de wachttijden en instroomkansen bespreken. Tot slot komt de analyse van de verblijfsduur en uitstroomkansen aan bod.

Profiel van sociale huurders, in- en uitstromers

Eerdere cijfers op basis van survey-data voor Vlaanderen toonden aan dat er een residualisering plaatsvond in de Vlaamse sociale huisvesting in de periode 1976-2005 en vooral sinds 1992 (Van Dam & Geurts, 2000; Pannecoucke *et al.*, 2001, Winters *et al.*, 2007). De analyses op basis van administratieve data in dit rapport wijzen uit dat de residualisering van de sociale huursector in Vlaanderen zich niet heeft doorgezet sinds 2006. Het inkomensprofiel is immers sterker geworden, terwijl de 'veroudering' van de sociale huurders voorlopig beperkt blijft tot de categorie '55-64 jaar'. Het percentage alleenstaanden en personen met een handicap is wel toegenomen, maar in beperkte mate. Deze resultaten zijn ook in overeenstemming met de evolutie op basis van de survey-gegevens (Heylen, 2015).

De jongste jaren is het aandeel van de allerlaagste inkomens (eerste deciel) in de sociale huur afgenomen, en is het aandeel dat behoort tot de lagere middeninkomens (tweede inkomensquintiel) toegenomen. Deze evolutie is deels toe te schrijven aan het sterkere inkomensprofiel van de instromers in 2011 en 2012. De inkomenswijziging van de instroom kan - gegeven de omvang van de totale inkomenswijziging - echter niet de enige verklaring zijn. Er is daarnaast vermoedelijk ook een toegenomen gemiddeld inkomen bij de zittende huurders, los van in- en uitstroom. De evoluties van de leeftijdsgroepen wijzen alvast in deze richting (zie verder), maar een diepgaande analyse van deze trend viel buiten de reikwijdte van de studie.

De lagere inkomens uit het eerste deciel blijken voorts (veel) sterker vertegenwoordigd in de grootsteden Antwerpen en Gent (35%) dan in de overige gebiedstypes van de RSV-indeling (24%). Toch is het inkomensprofiel van de zittende huurders ook in de grootsteden sterker geworden in de beschouwde periode.

Het inkomensprofiel van de instromers blijkt veel zwakker dan dat van de zittende huurders. In 2013 behoort 52% van de instromers tot het laagste inkomensdeciel, tegenover 29% van de zittende huurders. In de grootsteden bedraagt dit aandeel voor de instromers zelfs 61%, versus 35% voor het totaal. Deze resultaten suggereren dat de inkomens van sociale huurders toenemen doorheen de levensloop (bewoningsduur), aangezien jongeren sterk oververtegenwoordigd en ouderen sterk ondervertegenwoordigd zijn bij de instroom (zie verder). Uit de analyses bleek alvast dat het inkomen van de sociale huurders hoger is in de oudere leeftijdsklassen (met langere verblijfsduur) tot de groep van 55 tot 64 jaar, waarna er een daling optreedt. Om het vermoedelijke inkomenseffect doorheen de levensloop met zekerheid te kunnen vaststellen, zijn er echter longitudinale analyses nodig die buiten het opzet van de studie vielen. Een andere mogelijke (gedeeltelijke) verklaring voor het zwakke inkomensprofiel van de instromers t.o.v. de zittende huurders in de periode 2006-2013, is dat de instroom in deze periode zwakker is dan in het verleden. Aangezien de residualisering stilgevallen is tussen 2006 en 2013, is deze verklaring minder plausibel.

Bij de uitstromers blijken zowel de gezinnen uit de lagere middeninkomens (quintiel 2) als de midden- en hogere inkomens (quintiel 3 en hoger) oververtegenwoordigd in vergelijking met de zittende huurders. De laagste inkomens (decieel 1) zijn daarentegen ondervertegenwoordigd bij de uitstromers. Deze cijfers zeggen echter niet veel over de uitstroomkansen naar inkomen, aangezien de uitstroomkans wordt berekend voor een gelijke verblijfsduur en het inkomen toeneemt met de verblijfsduur.

Daarnaast is het ouder wordende profiel van de sociale huurders een opvallende vaststelling. Vooral de leeftijdsgroep van 55 tot 64 jaar kende een sterke relatieve toename, terwijl de groep van 35 tot 44 jaar er relatief het sterkst op achteruitging. De toename van 64-plussers is minder uitgesproken, maar zal zich - bij een gelijkblijvend uitstroomprofiel - in de toekomst wel sterk doorzetten. De evoluties op vlak van leeftijd liggen alvast in lijn met de inkomensevolutie, aangezien de groep van 55 tot 64 jaar een hoger gemiddeld inkomen heeft dan de 35-44-jarigen.

Bij de uitstromers zijn de oudere groepen oververtegenwoordigd, vergeleken met de zittende huurders. Eén derde van de uitstromers is 75 of ouder, terwijl dit aandeel 16% bedraagt bij de zittende huurders. Deze uitstroomcijfers geven echter nog geen beeld van de kans om uit te stromen voor eenzelfde verblijfsduur.

Wat het gezinstype betreft, is het aandeel alleenstaanden tussen 2009 en 2013 toegenomen van 43 naar 45%, ten koste van het aandeel 'overige gezinnen zonder kind'. Bij de instroom is er een gelijkaardige toename van alleenstaanden tussen 2011 en 2013. Eenoudergezinnen blijken oververtegenwoordigd bij de instromers - in vergelijking met het totale aandeel - maar niet bij de uitstromers. Dit resultaat wijst erop dat een groot deel van de eenoudergezinnen een relatie aangaat tijdens het verblijf in de sociale huur.

Op vlak van ruimtelijke indeling (RSV) is de voornaamste trend tussen 2006 en 2013 dat het aandeel van de sociale huurders die wonen in het buitengebied is toegenomen, van 25 naar 26%. Ook in absolute termen is de toename het grootst in het buitengebied (+3 562 huurders). Over de ganse periode wonen circa 4 op 10 sociale huurders in een groot- of centrumstad; 23% woont in de grootsteden apart.

Op vlak van nationaliteit is het beeld stabiel over de beschouwde periode. Ongeveer 3% van de sociale huurders heeft de nationaliteit van een EU-land (buiten België) en 9% van een niet-EU-land. Het aandeel van de EU-burgers onder de instromers ligt circa 2 procentpunt hoger dan bij de zittende huurders; voor de niet EU-burger ligt dit aandeel ongeveer dubbel zo hoog. Wanneer er een dubbele nationaliteit is, kan de (kandidaat) huurder kiezen welke opgegeven wordt bij de SHM. We gaan ervan uit dat, wanneer één van de twee de Belgische is, doorgaans ook de Belgische werd opgegeven.

Wachttijd en instroomkans voor kandidaat-huurders

De analyse van het databestand van de kandidaat-huurders anno 2013 leverde ons een inzicht in de factoren die de lengte van de wachttijd en de instroomkans bepalen. We verkregen een volledig beeld door zowel gemiddelde wachttijden, hazard/survival functies als een (Cox/proportional hazard) regressiemodel op te stellen.

De wachttijd blijkt gemiddeld 3,1 jaar te bedragen voor de instromers in 2013. Sinds 2000 - toen het gemiddelde 1,6 jaar bedroeg - is de wachttijd continu gestegen. Een opvallend resultaat is dat de wachttijd tot toewijzing gemiddeld het kortst - en de instroomkans het grootst - uitvalt voor de laagste inkomensgroep (deciel 1). Ook in het regressiemodel, wanneer het effect wordt berekend voor een gelijk niveau van andere relevante kenmerken, kent het laagste deciel de grootste instroomkans onder de kandidaat-huurders. Deze kans ligt 16% lager in deciel 2 en 15% lager in deciel 3. Meerdere factoren kunnen deze uitkomst verklaren. Ten eerste, komen bepaalde voorrangregels de laagste inkomens ten goede. Zo bestaat er het systeem van versnelde toewijzing voor bepaalde sociaal zwakkere groepen (bv. daklozen, personen met een geestelijke beperking). Ten tweede, kennen de laagste inkomens vermoedelijk de hoogste verhuisnood, en zijn ze waarschijnlijk minder kieskeurig bij de bepaling van de woning- en wijkvoorkeuren bij de inschrijving, wat de instroomkans verhoogt.

Wat de leeftijd betreft, is de wachttijd gemiddeld het kortst (1,4 jaar), en de instroomkans - bij gelijke verblijfsduur - het grootst voor de jongste groep (van 18 tot 24 jaar). Hun instroomkans is volgens het regressiemodel meer dan dubbel zo groot dan voor de meeste andere leeftijdsgroepen. De versnelde toewijzing via Bijzondere Jeugdbijstand ligt voor een groot stuk aan de basis van dit effect. Bijna één op drie jongeren stroomde in de periode 2012-2013 in via deze regeling, waarbij de wachttijd gemiddeld maar 0,4 jaar bedraagt. Maar de hazard functie en het regressiemodel doen vermoeden dat ook de opgegeven woonvoorkeuren bij inschrijving een rol spelen, bij de groep van 18 tot 24 jaar, maar ook (in mindere mate) bij de 25-34-jarigen. Hun voorkeuren zijn waarschijnlijk minder afgelijnd/strikt dan bij oudere groepen. Een deel van de instromende jongeren en jongvolwassenen ziet de sociale huisvesting vermoedelijk als een tussenfase in hun wooncarrière, wat ook de uitstroomcijfers naar leeftijd doen uitschijnen (zie verder). Het aandeel van de 18-24-jarigen en 25-34-jarigen bij de instromers in de periode 2012-2013 is redelijk groot, en bedraagt achtereenvolgens 9% en 22%.

Ook voor de oudste leeftijdsgroep (85 en ouder) is de instroomkans dubbel zo hoog als voor de andere groepen (uitgezonderd de 18-24-jarigen). De 84-plussers vormen ook maar een beperkt aandeel van de instromers (0,8% in 2012/2013). Sociale assistentiewoningen zijn voorbehouden voor personen vanaf 65 jaar, maar worden mogelijk relatief sneller toegevoerd aan 84-plussers, een groep waar de nood aan zorg hoger is. Deze maatregel kan dus een verhogend effect hebben op de instroomkans van 84-plussers, maar hierover dient bijkomend onderzoek uitsluitsel te brengen. Zulk onderzoek is mogelijk mits de categorie 'sociale assistentiewoning' in de VMSW-huurdersdata opgenomen wordt, wat

momenteel niet het geval is. De woningen die worden toegewezen aan bejaarden volgens een doelgroepenplan opgenomen in het intern toewijzingsreglement, kennen minimale leeftijdsgrenzen die variëren van 55 tot 65 jaar (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2014). Deze doelgroep-maatregel spitst zich dus niet toe op de alleroudsten, en is vermoedelijk geen oorzaak zijn van de relatief hoge instroomkansen van 84-plussers (ook in vergelijking met de groep van 54 tot 84 jaar).

Voorts kennen de gezinnen met 5 of meer gezinsleden over het algemeen een aanzienlijk langere wachttijd en lagere instroomkansen dan kleinere gezinnen. Dit resultaat heeft uiteraard te maken met de beschikbaarheid van grotere woningen. Ook ligt de instroomkans - op basis van het regressiemodel - 16% lager bij toewijzingen van eengezinswoningen dan van appartementen. Eengezinswoningen blijken dus - gegeven de relatieve populariteit van de verschillende woningtypes - niet in dezelfde mate voorhanden als appartementen. Dit verschil in populariteit heeft ook te maken met de populariteit (reputatie) van wijken en woningcomplexen. De nodige informatie voor het opstellen van een sociaalgeografische classificatie van de wijken en woningcomplexen was echter niet beschikbaar in de data, waardoor het effect van wijkenmerken (reputaties) niet kon meegenomen worden in de analyse.

De instroomkansen ligt voorts 7% hoger bij bejaardenwoningen en 11% bij woningen die aangepast zijn aan rolstoelgebruik. Tot slot blijken de wachttijden het kortst en de kans op instroom het grootst in het stedelijk gebied rond Brussel en het regionaal stedelijk gebied. Daarentegen is de wachttijd het langst (gemiddeld 4 jaar) en de instroomkans (*ceteris paribus*) het kleinst in de centrumsteden.

Verblijfsduur en uitstroomkansen

We stelden vast dat de gemiddelde verblijfsduur in de sociale huisvesting uitkomt op ongeveer 8 jaar, zowel voor de uitstromers (2008-2012) als de huurders anno 2013. De kans op uitstroom is het grootst tussen 3 en 11 jaar na de instroom, en neemt lineair af tussen 11 en 20 jaar bewoningsduur. Daarna stijgt de kans op uitstroom terug.

Niet alleen de instroomkansen, maar ook de kans op uitstroom blijkt voor een gelijke bewoningsduur het grootst voor het laagste inkomensdeciel. Dit blijkt zowel uit de bivariate analyses als het Cox regressiemodel. De hazard functie maakte duidelijk dat de uitstroomkans voor deciel 1 relatief hoog uitvalt tijdens de eerste 8 jaar na de instroom. De uitstroomkans neemt ook af, bij gelijke verblijfsduur, naarmate het inkomen hoger ligt. Voor huurders uit het tweede en derde deciel ligt de kans op uitstroom, *ceteris paribus*, resp. 8% en 17% lager dan in deciel 1. Voor huurders uit de decielen 5 tot 10 ligt deze kans zelfs 19% lager. De verklaring voor deze resultaten ligt niet voor de hand. Verder (kwalitatief) onderzoek dient hierin meer inzicht te brengen.

De impact op de uitstroomkansen van een stijgend inkomen over de levensloop (tijdens de bewoning) hebben we niet kunnen nagaan binnen het opzet van de studie. Dit is een piste voor toekomstig onderzoek op basis van longitudinale analyses.

Op vlak van leeftijd valt de hoge uitstroomkans op voor de jongste groep (18-24 jaar). Voor eenzelfde verblijfsduur, is hun kans op uitstroom zelfs 11 keer groter dan bij de 45-54-jarigen. Maar ook voor de groep van 24 tot 35 jaar - die een veel grotere omvang kent dan de jongste groep (met 8% versus 1% van het totaal) - is de uitstroomkans 4,6 keer hoger dan voor de categorie van 45 tot 54 jaar. De uitstroomkans neemt volgens de regressieanalyse af met de leeftijd en bereikt een laagtepunt op 64 jaar,

waarna de kans op uitstroom terug toeneemt. Zo hebben 84-plussers 28% meer kans op uitstroom dan de 45-54-jarigen. Het effect voor de jongste leeftijdsgroepen heeft vermoedelijk te maken met de onstabielere levensfase waarin deze zich bevinden. Door hun werkzoektocht of relatievorming zullen zij eerder verhuizen dan oudere groepen. Daarnaast zal een deel van deze jongeren en jongvolwassenen de sociale huisvesting als een tijdelijke fase in hun wooncarrière beschouwen. Het effect voor de oudste groep is logischerwijze gelinkt aan de verhuis naar rust- en verzorgingstehuizen en overlijden.

Gezinnen met kinderen en alleenstaande ouders blijken voorts een hogere uitstroomkans te hebben dan alleenstaanden en de overige gezinnen zonder (kind). Op oudere leeftijd neemt de uitstroomkans van de alleenstaanden wel toe tot het niveau van de gezinnen met kinderen. Jongere alleenstaanden stromen minder sneller uit dan gezinnen met kinderen, vermoedelijk omdat zij gemiddeld over minder financiële middelen beschikken dan koppels en omdat zij niet worden geconfronteerd met een gezinsuitbreiding die een verhuis noodzakelijk kan maken.

Een opmerkelijk resultaat is dat naar gebiedsindeling de uitstroomkans het laagst ligt in de grootsteden, gevolgd door de andere centrumsteden, waar de uitstroomkans 26% hoger ligt. In de overige gebieden ligt de uitstroomkans, volgens het regressiemodel, minstens dubbel zo hoog. De lagere uitstroomkans in de groot- en centrumsteden heeft mogelijk te maken met beperktere mogelijkheden op een betaalbaar, kwaliteitsvol alternatief. Onderzoek toont immers aan dat de betaalbaarheid en woningkwaliteit sterker onder druk staan in de steden, en dan voornamelijk op de private huurmarkt (o.a. Grote Woononderzoek 2013, Winters *et al.*, 2015).

Tot slot blijkt de uitstroomkans ongeveer 40% lager voor eengezinswoningen dan voor appartementen. Dit verschil zet zich echter pas door na een bewoningsduur van circa 10 jaar, wat erop wijst dat gezinsvorming hierin een rol speelt. Onderzoek toonde immers aan dat een eengezinswoning sterker aansluit bij het Vlaamse woonideaal van gezinnen met kinderen dan een appartement(encomplex) (Meeus *et al.*, 2011).

BIJLAGEN

Bijlage 1 Grenzen van inkomensdecielen

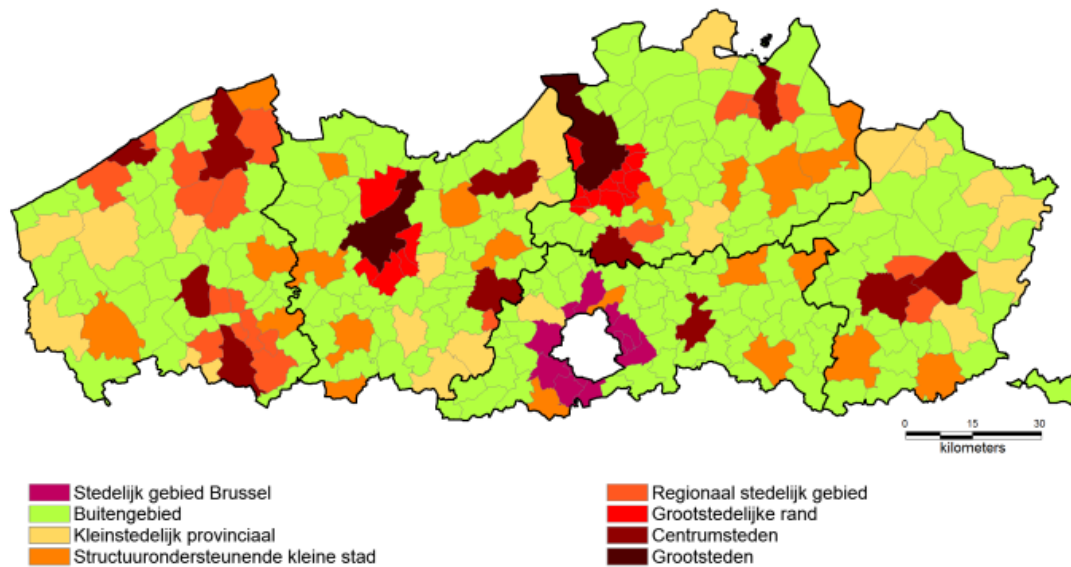
Tabel B1 Decielgrenzen van het equivalent netto belastbaar inkomen (referentie-inkomen), in euro per jaar, voor de populatie anno 2012, op basis van steekproef Grote Woononderzoek 2013

Decielgrenzen	Euro per jaar
Deciel 1-2	9 832
Deciel 2-3	12 905
Deciel 3-4	15 000
Deciel 4-5	17 255
Deciel 5-6	20 000
Deciel 6-7	23 500
Deciel 7-8	27 780
Deciel 8-9	33 210
Deciel 9-10	42 340
N	6 494

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bijlage 2 RSV-indeling, ruimtelijke spreiding

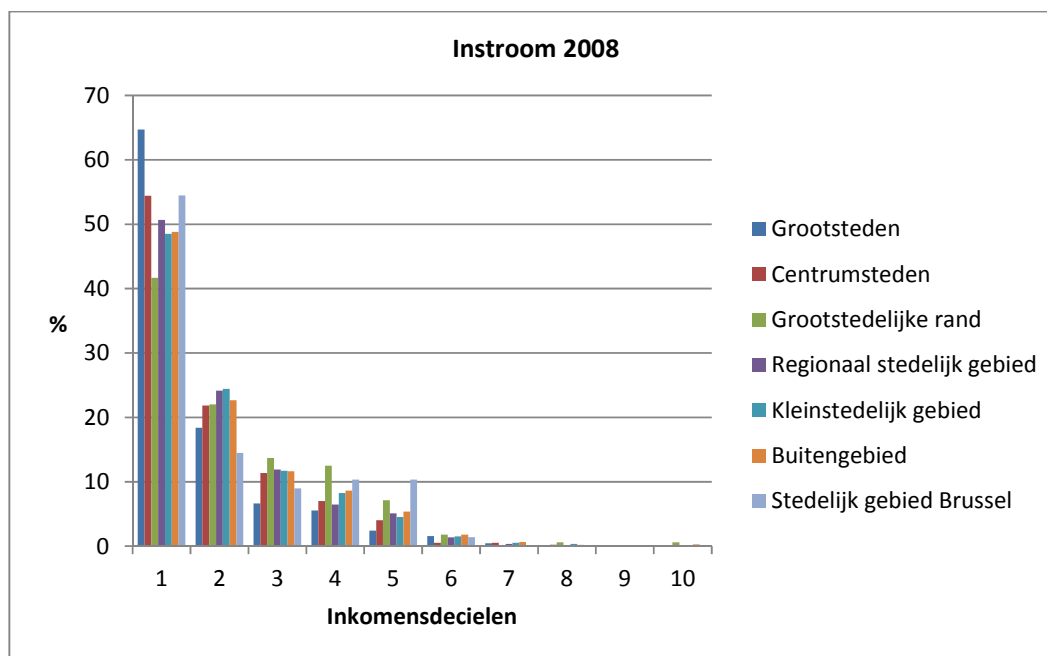
Figuur B1 RSV-indeling van gemeenten



Bron: Afbakening: Ruimte Vlaanderen (Vanderstraeten & Heylen, 2015)

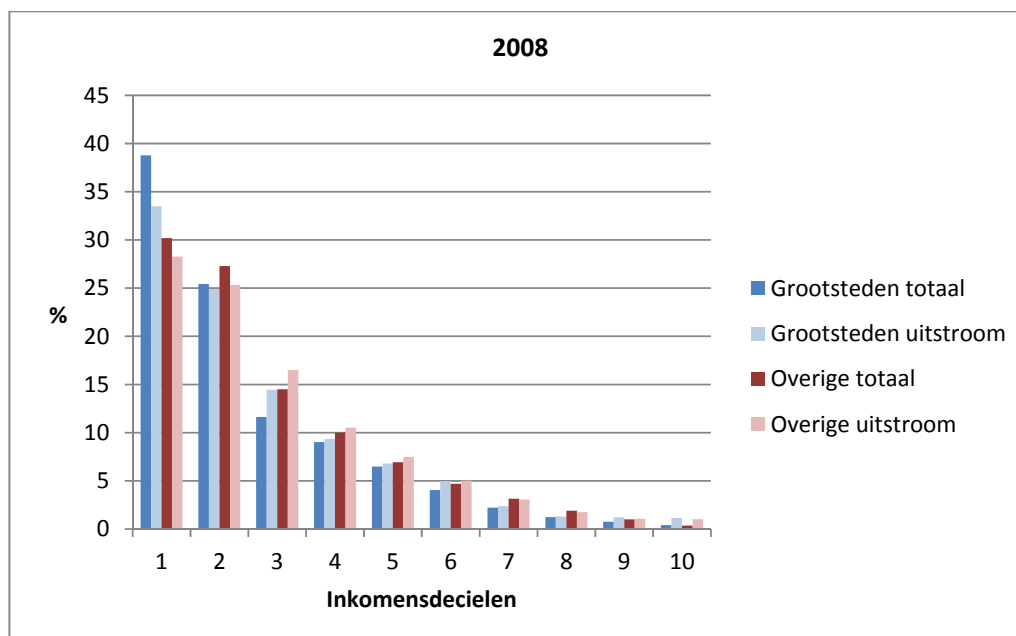
Bijlage 3 Profiel naar inkomen en regio

Figuur B2 Instroom van sociale huurders, naar inkomensdecielen en ruimtelijke indeling (RSV), in %, 2008



Bron: VMSW-data

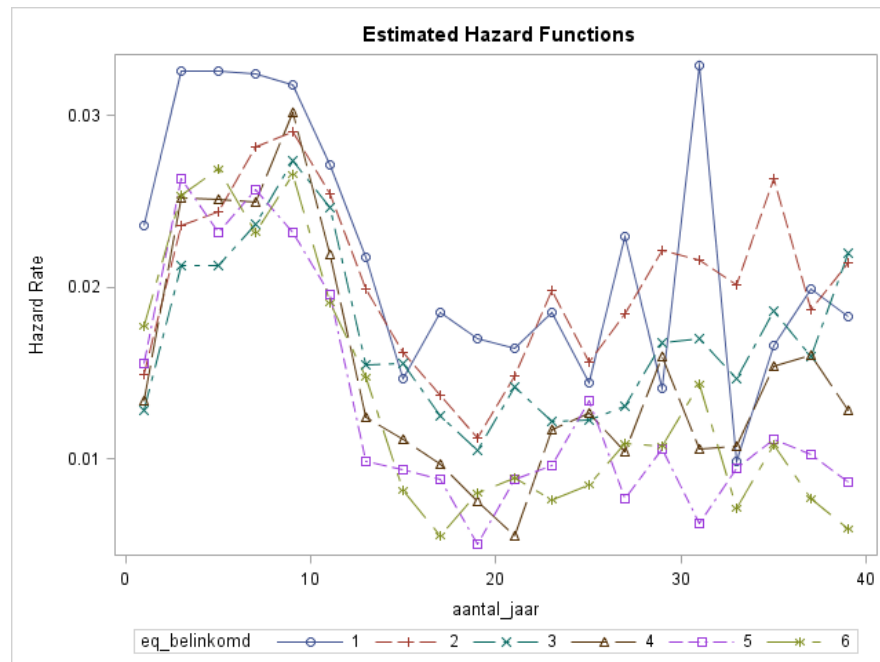
Figuur B3 Zittende sociale huurders en uitstroom van sociale huurders, naar inkomensdecielen en ruimtelijke indeling (RSV), in %, Vlaanderen, 2008



Bron: VMSW-data

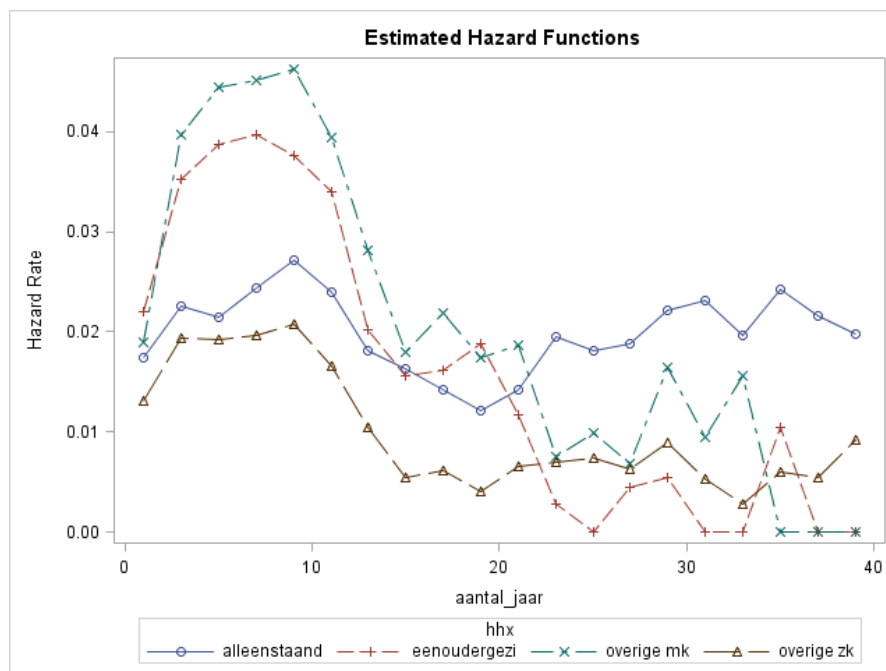
Bijlage 4 Hazard functies uitstroom

Figuur B4 Hazard functie naar inkomensdecil (eerste zes), kans uit te stromen uit de sociale huisvesting, naar verblijfsduur (in jaren), voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders in 2012



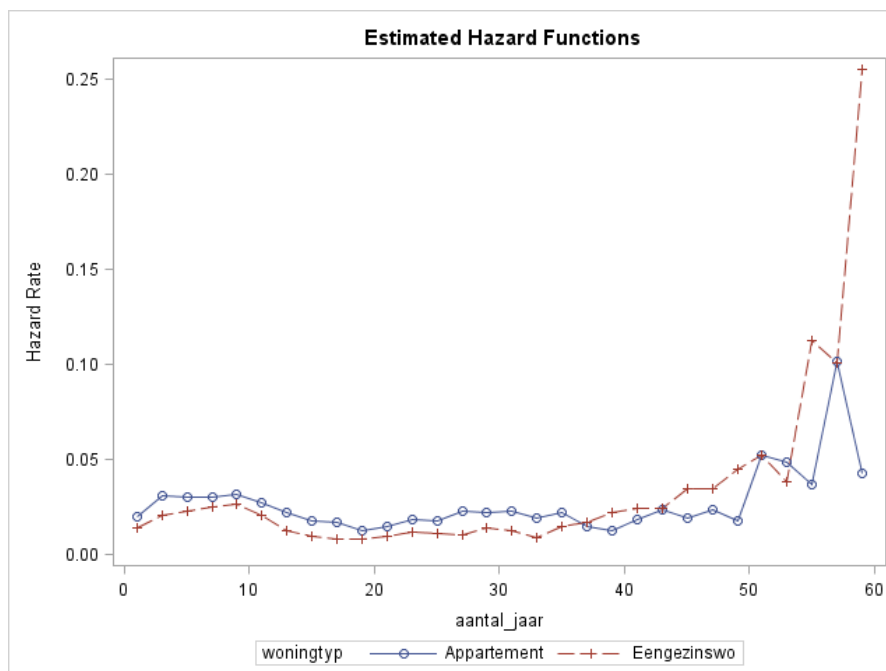
Bron: VMSW

Figuur B5 Hazard functie naar gezinstype, kans om uit te stromen uit de sociale huisvesting, naar verblijfsduur (in jaren), voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders in 2012



Bron: VMSW

Figuur B6 Hazard functie naar woningtype (appartement/eengezinswoning), kans om uit te stromen uit de sociale huisvesting, naar verblijfsduur (in jaren), voor intervallen van twee jaar, voor uitstromers in periode 2008-2012 en zittende huurders in 2012



Bron: VMSW

Bibliografie

- Agentschap Wonen-Vlaanderen** (2014), *De toewijzing van een sociale woning. Overzicht lokale toewijzingsreglementen, versie december 2014* [<https://www.wonenvlaanderen.be>].
- Agentschap Wonen-Vlaanderen** (2015a), *De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden* [<https://www.wonenvlaanderen.be>].
- Agentschap Wonen-Vlaanderen** (2015b), *De toewijzing van een sociale huurwoning* [<https://www.wonenvlaanderen.be>].
- Allison P.D.** (1984), *Event History Analysis, Regression for Longitudinal Event Data*. Sage University Papers, Iowa.
- De Decker P. & Laureys J.** (2006), 'Polariseert de Belgische Woningmarkt?', in J. Vranken, K. De Boyser & D. Dierckx (Red.), *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006*, Acco, Leuven, p. 149-172.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S.** (2007), *Wonen in Vlaanderen; De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 481 p.
- Heylen K.** (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Jenkins, S.P.** (2004). *Survival Analysis, Institute for Social and Economic Research*, University of Essex, Colchester, UK.
[<http://www.iser.essex.ac.uk/teaching/degree/stephenj/ec968/pdfs/ec968lnotesv6.pdf>]
- Mallants B, Luyten D. & E. Mechels** (2015), Diverse en dynamische gezinnen en sociaal wonen. In: Luyten, D., Emmery K., Pasteels I. & D. Geldof (Red.), *De sleutel past niet meer op elke deur. Dynamische gezinnen en flexibel wonen* (pp. 121-134), Antwerpen-Apeldoorn: Garant.
- Malpass P.** (1990), *Reshaping Housing Policy: subsidies, rents and residualisation*. Routledge, London.
- Meeus B., Claessens B. & De Decker P.** (2011), *Woonpaden in Vlaanderen. Deel 3: Analyse*, Steunpunt Wonen, Leuven, 184 p.
- Pannecoucke I., Geurts V., Van Dam R. e.a.** (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting, eindrapport*, Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en Centrum voor Sociaal Beleid, Ufsia, Antwerpen.
- Pannecoucke I. & De Decker P.** (2015, te verschijnen), *In en uit sociale huisvesting. Een literatuurstudie*, Steunpunt Wonen.
- Van Dam, R. & Geurts V.** (2000), *De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid*, Berichten Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA-Universiteit Antwerpen, Antwerpen.
- Vanderstraeten L. & Heylen K.** (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 1. Methodologische toelichting*, Steunpunt Wonen, Leuven, 45 p.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** (2011), *Statistisch Bulletin kandidaat-huurlers editie 2010, Versie 1.1* [www.vmsw.be].
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** (2015a), *Mag u een sociale woning huren?* [www.vmsw.be].
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** (2015b), *Huren via een SHM. Toewijzing*, [www.vmsw.be].
- Vlaamse Regering** (2007), *Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode*.

Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.

Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 99 p.